

Siedlung Röntgenareal, Zürich 5, 1999 bis 2010

Schlussbericht der soziologischen Langzeitstudie

Im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement der Stadt Zürich

Schinznach-Dorf, Dezember 2010

Daniela Gloor und Hanna Meier
Soziologinnen, Dr. phil.

Inhaltsverzeichnis

1	10 Jahre Röntgenareal (1999/2000-2010)	3
1.1	Entstehung der Siedlung Röntgenareal	3
1.2	Eckdaten zum Röntgenareal	3
1.3	Hintergrund der Studie	5
2	Zur Untersuchung	7
2.1	Auftrag und Fragestellung der Langzeitstudie	7
2.2	Vorgehen und Methoden	8
2.3	Dank	13
3	Mieterstruktur des Röntgenareals – Erstmieterschaft und 10-jährige Entwicklung	14
3.1	Langjährige MieterInnen und Fluktuation in der Siedlung	14
3.2	Erstbezug: Wer ist im Röntgenareal geblieben, wer ist weggezogen?	16
3.3	Wer zog in den letzten Jahren (2006-2010) ins Röntgenareal ein, und wie sieht die aktuelle Struktur der Siedlung aus?	22
4	Sicht und Wahrnehmung der MieterInnen im Zeitvergleich	28
4.1	Bauqualität	28
	a) Bauqualität der Siedlung	28
	b) Einschätzung bei Mietantritt und zum Befragungszeitpunkt	30
	c) Fazit zur Bauqualität	32
4.2	Wohnzufriedenheit	33
	a) Zufriedenheit mit der Wohnung	33
	b) Zufriedenheit mit der Infrastruktur der Siedlung	35
	c) Fazit zur Wohnzufriedenheit	37
4.3	Siedlungsleben	41
	a) Siedlungsklima und Kontakte in der Siedlung	41
	b) Fazit zum Siedlungsleben	46
4.4	Wohlbefinden im Quartier «Kreis 5»	47
	a) Situation der BewohnerInnen im Quartier	47
	b) Fazit zum Wohlbefinden im Quartier	52
5	Zusammenfassung und Schlussfolgerung	53
5.1	Soziodemografie der Siedlung	53
5.2	Wohnen und Zusammenleben im Röntgenareal	54
5.3	Einschätzungen zum Quartier	56

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1.1	Zimmerzahl, Bruttofläche und Mietzins der 317 Wohnungen im Röntgenareal	4
Tabelle 2.1	Beobachtungszeitpunkte und Methoden der Untersuchung	8
Tabelle 2.2	Repräsentativität: Anzahl Personen im Haushalt	11
Tabelle 2.3	Repräsentativität: Wohnungsgrösse	12
Tabelle 2.4	Repräsentativität: Zeitpunkt des Einzugs	12
Tabelle 2.5	Repräsentativität: Haushaltstyp	12
Tabelle 2.6	Repräsentativität: Nationalität	12
Tabelle 3.1	Mieterschaft des Röntgenareals nach Zeitpunkt des Einzugs	15
Tabelle 3.2	ErstbezügerInnen der Siedlung von 1999/2000: Wegzug vom Röntgenareal respektive Verbleib im Röntgenareal	21
Tabelle 3.3	Erstbezug, Neuzuzüge 2006 bis 2010 und aktuelle Situation – Veränderungen und Konstanz in der Mieterstruktur	27
Tabelle 4.1	Beurteilung der Bauqualität des Röntgenareals	31
Tabelle 4.2	Beurteilung der Wohnung bei Mietantritt	31
Tabelle 4.3	Beurteilung der Wohnung zum Befragungszeitpunkt	31
Tabelle 4.4	Zufriedenheit mit der Wohnung	40
Tabelle 4.5	Zufriedenheit mit Siedlungsinfrastruktur (Qualität, Komfort)	41
Tabelle 4.6	Siedlungsklima	45
Tabelle 4.7	Soziale Netze in der Siedlung	45
Tabelle 4.8	Konfliktpotenzial in der Siedlung	46
Tabelle 4.9	Beurteilung der sozialen Kontakte in der Siedlung	46
Tabelle 4.10	Wohlbefinden im Quartier	49
Tabelle 4.11	Probleme im Quartier	50
Tabelle 4.12	Einkaufsort für Lebensmittel und täglichen Bedarf	50
Tabelle 4.13	Arbeits-/Ausbildungsort der BewohnerInnen (Mehrfachangaben)	50
Tabelle 4.14	Beurteilung von Infrastruktur und Angeboten im Quartier	51

1 10 Jahre Röntgenareal (1999/2000-2010)

1.1 Entstehung der Siedlung Röntgenareal

Im Zürcher Stadtkreis 5 haben die Schweizerischen Bundesbahnen SBB Anfang der neunziger Jahre ein Grundstück, das entlang der Bahngleise liegt, für den Verkauf an bauwillige Investoren aus ihrem Besitz ausgeschieden und den baugesetzlichen Bedingungen entsprechend erschlossen. Auf dem Gelände waren gemäss Vorgabe je hälftig Bürogebäude und Wohnbauten zu realisieren. Ein Preisgericht unter Mitwirkung der Stadt Zürich vergab 1990 an das Projekt des ArchitektInnenteams Isa Stürm und Urs Wolf den ersten Preis unter 65 Wettbewerbseingaben.

In einem ersten Schritt wurde das Bürogebäude der Sozialversicherungsanstalt SVA des Kantons Zürich verwirklicht. Die Bauphase wurde im Dezember 1995 aufgenommen und der Bezug des Gebäudes, das etwa 450 MitarbeiterInnen beherbergt, war Anfang 1999 möglich.

Für die weitere Grundstückfläche hat das Projekt von Stürm und Wolf neun freistehende, gleichgestaltete Wohnbauten vorgesehen. Die siebengeschossigen Bauten bieten Wohnungen, die gemäss der Beschreibung des ArchitektInnenteams «ein breites Spektrum von Wohnformen und Einrichtungen zulassen, vom loftartigen Grossraum bis zum Fünfpersonenhaushalt».

In Leopold Bachmann fand die SBB im Jahr 1998 nach längerer Suche einen Bauherrn, der die vorgeschlagene Wohnüberbauung ihrer Realisierung zuführte. Die Siedlung Röntgenareal wurde – mit gewissen Abänderungen des Ursprungsprojekts – in bemerkenswert kurzer Bauzeit errichtet. Mit der Überbauung entstanden im Kreis 5 in einem Zug 317 neue Wohnungen. Bereits im Dezember 1999 waren die ersten vier Wohnhäuser bezugsbereit. Im April 2000 konnten die restlichen fünf Wohngebäude sowie der zur Arealüberbauung gehörende Pavillon bezogen werden.

1.2 Eckdaten zum Röntgenareal

Das Röntgenareal misst 24 500 Quadratmeter. Die Siedlung umfasst neun würfelförmige, siebengeschossige Bauten mit je 35 Wohnungen sowie ein kleineres Gebäude, den Pavillon, mit zwei Wohnungen sowie einem städtischen Kindergarten und der öffentlichen Kinderkrippe «Minimaus». Insgesamt stehen 317 Wohnungen zur Verfügung.

Die Siedlung ist durch eine Strasse, die Neugasse, erschlossen. Sie begrenzt die Bauten auf der nördlichen Seite und führt als Sackgasse eher wenig Verkehr zu. Die gegenüberliegende Seite der Neugasse ist gesäumt von Mehrfamilienhäusern im Blockrandbau. Auf der südlichen Seite ist das Areal durch das breite Schienenband der SBB begrenzt. Der Blick nach Süden, gegen den Üetliberg, ist offen. Sehr viele Züge nach Zürich Hauptbahnhof fahren am Areal vorbei und treffen wenige hundert Meter später im Hauptbahnhof ein. Auf der West-

seite schliesst ein Stück Brachland an das Wohngebiet an, und etwas entfernter stehen verschiedene Bauten der SBB. Im Osten grenzt die Siedlung an das Gebäude der Sozialversicherungsanstalt an.

Das Röntgenareal liegt sehr zentral in der Stadt Zürich. Einmal, was den Kreis 5 selbst anbelangt: Einkaufsläden, die Post, Schulhäuser, Restaurants, Take-Aways, Bars, Kiosks, Banken, die Grünanlage Josefwiese und weitere Infrastrukturen sind in fünf bis zehn Gehminuten erreichbar. Gut gelegen ist die Siedlung auch bezüglich öffentlichem Verkehr: Bus- und Tramstationen liegen nahe, und ebenso ist der Hauptbahnhof zu Fuss in einer knappen Viertelstunde erreichbar. Wenig länger dauert der Weg in die Innenstadt und an die Limmat. Der See ist per Tram ab Limmatplatz in knapp zwanzig Minuten und der Hausberg der Stadt, der Üetliberg, ist ab Hauptbahnhof in derselben Zeit per Bahn erreichbar.

Als Besonderheit der Siedlung ist der beachtliche Anteil an Vier- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen zu erwähnen. Diese machen sechzig Prozent der Wohnungen in der Siedlung aus (vgl. Tabelle 1.1). Erwähnenswert sind auch die Mietpreise, die gemessen an der Lage und am Komfort eher tief sind. Die günstigste Eineinhalbzimmerwohnung kostet 2010 inklusive Nebenkosten 910 Franken, für die teuerste Fünfeinhalbzimmerwohnung liegt der Preis inklusive Nebenkosten bei 2115 Franken (Preise gültig seit 1.4.2009). Die Wohnungen in den drei Gebäuden, die am Bahndamm gelegen sind und eine offene Südsicht haben, sind etwas teurer als diejenigen in den sechs anderen Bauten, und ebenso steigen die Preise mit jedem Stockwerk leicht an (vgl. Tabelle 1.1). Die monatlichen Mietzinse wurden nicht überdurchschnittlich, sondern im normalen Rahmen angehoben. Sie sind in den zehn Jahren minim gestiegen, ca. zwischen 10 und 50 Franken.

Tabelle 1.1 Zimmerzahl, Bruttofläche und Mietzins der 317 Wohnungen im Röntgenareal

Zimmerzahl	Anzahl Wohnungen		Bruttofläche Exkl. Balkon/Terrasse	Bruttomiete/Monat (Seit 1.4.2009)**
		in % Bestand		
1,5 Zimmer	63	20 %	43,5 m ²	910.00-1060.00
2,5 Zimmer	9	3 %	70,3 m ²	1250.00-1420.00
3,5 Zimmer	54	17 %	80,3 m ²	1550.00-1765.00
4,5 Zimmer	64	20 %	98,3 m ²	1625.00-1765.00
4,5 Zimmer	63	20 %	117,6 m ²	1740.00-1980.00
5,5 Zimmer	64	20 %	128,8 m ²	1850.00-2115.00

** Angaben Mietpreise: Stand Juni 2010

Bei der Erstvermietung im Dezember 1999 und April 2000 waren die neun Bauten in Kürze ausgemietet. Leerbestände gab es in den bisherigen zehn Jahren nie. Im Gegenteil, gemäss Angaben der Liegenschaftsverwaltung von 2010 umfasst die aktuelle Warteliste etwa 700 Adressen von Haushalten, die ins Röntgenareal einziehen möchten. Hinzu kommen beinahe täglich telefonische Anfragen. Die Nachfrage für Wohnungen im Röntgenareal ist seit Anfang der Siedlung sehr hoch geblieben. Inserate mussten für die Wohnungsvermietung noch nie gemacht werden. Was die Vermietungspolitik für die Siedlung Röntgenareal anbelangt, so ist

auf Wunsch des Besitzers der Liegenschaft auf einen Mietermix zu achten, der dem gesamtschweizerischen Verhältnis von SchweizerInnen (80 %) und AusländerInnen (20 %) entspricht (Volkszählung 2000). Grössere Wohnungen sollen vorzugsweise an Familien mit Kindern vergeben werden.

1.3 Hintergrund der Studie

Das Röntgenareal erweckte bereits zum Zeitpunkt seiner Planung und baulichen Umsetzung die Aufmerksamkeit und das Interesse von Fachleuten und Interessierten im Bereich Stadtentwicklung, Wohnpolitik und Architektur. Wie sich zeigt, sind es verschiedene Aspekte, die die Siedlung Röntgenareal zu einem interessanten, im Kontext städtischen Bauens und Wohnens immer wieder diskutierten und kommentierten Objekt machen.

Zum einen sind mit der Überbauung innert sehr kurzer Zeit 317 neue Wohnungen in einem Gebiet innerhalb des Kreis 5 entstanden, das bislang unbesiedelt war. Das bedeutet, dass rund 700 Personen neu in diesem Gebiet wohnen und leben. Doch nicht nur die Zahl, sondern auch die Art der Wohnungen sind ein Faktor, der Interesse weckt: Das neue Angebot mit vielen Grosswohnungen zu einem erschwinglichen Preis ist besonders für Familien mit Kindern attraktiv. Damit unterstützte die private Überbauung nicht zuletzt das Ziel des damaligen städtischen Legislatorschwerpunktes «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» von 1998-2002 und der Weiterführung des Legislatorschwerpunktes mit «Wohnen für Alle» von 2002-2006, denen zufolge in der Stadt Zürich vermehrt «grosse und attraktive Wohnungen in einem qualitativ guten Umfeld, insbesondere für Familien» realisiert werden sollen. Die Überbauung kommt zudem Wohnformen wie zum Beispiel Wohngemeinschaften, die auf grössere Wohnungen angewiesen sind, entgegen. Für die Untersuchung stellen sich damit folgende Fragen:

- Wer zieht tatsächlich ins Röntgenareal ein?
- Welche Personen und Haushalte interessieren sich für die Siedlung?
- Inwiefern können Familien mit Kindern angesprochen werden?
- Verbleiben Familien in der Siedlung oder ziehen sie häufiger aus?
- Wie fügt sich die Bewohnerschaft der Überbauung ins Quartier ein?

Zum andern wurde die Siedlung Röntgenareal in einem Quartier erstellt, in dem seit Ende der neunziger Jahre für die Stadtentwicklung aufschlussreiche Veränderungen im Gange sind. Während das ehemalige Industriegebiet im Westen der Stadt Zürich eine zunehmende Umnutzung erfährt und neue Funktionen erhält, weiten sich gleichzeitig die Nutzungsansprüche vom Zentrum und vom Bahnhof her in das Quartier aus. Der städtebauliche Druck und damit verbundene soziale Veränderungen machen den Kreis 5 zu einem sozialräumlich interessanten Spannungsfeld, dessen Entwicklung wichtige Hinweise und relevante Erkenntnisse für die Anliegen der Stadtentwicklung liefert. Die attraktive, zentrale Lage der Siedlung, das vielfältige Leben und das wachsende kulturelle Angebot im Kreis 5 bieten ein urbanes Umfeld, das die Wohnqualität des Röntgenareals positiv beeinflussen kann. Demgegenüber lassen sich für die Wohnqualität aber auch nachteilige Aspekte feststellen wie etwa die

Lärmbelastung durch die Eisenbahn, die nahe, sich beständig verändernde Drogenszene, der Durchgangsverkehr auf der Langstrasse sowie die offene zukünftige Sozialstruktur des Quartiers. Dies wirft für die Studie folgende Fragen auf:

- Wie nehmen die BewohnerInnen das Quartier und dessen Entwicklungen wahr?
- Zeichnen sich über die Zeit hinweg Veränderungen der Bewohnerschaft ab?
- Wie stehen Siedlungs- und Quartierentwicklung zueinander?

Nicht zuletzt sind es das Vorgehen und die Bauweise des Bauherrn der Siedlung Röntgenareal, die wiederholt Aufsehen erregt haben. Während die einen die Initiative und Effizienz des Investors schätzen und die Errichtung von erschwinglichem und architektonisch interessantem Wohnraum begrüßen, kritisieren andere das Vorgehen. Beargwohnt wird vor allem die Bauweise. Die Kritik und Mahnungen kristallisieren sich am Stichwort «billiges Bauen». Befürchtet wird, dass sich die Bauqualität und die verwendeten Materialien als ungenügend erweisen, und dass dies mit der Zeit Verfallserscheinungen und einen baulichen Niedergang zur Folge haben könnte. Eine solche Gefährdung oder Abwertung der Wohnqualität würde sodann, so die Einwände, nicht ohne Auswirkungen auf die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft bleiben. Zur Beschreibung möglicher Entwicklungen werden in diesem Zusammenhang Begriffe wie «Verslumung» oder «Ghettoisierung» verwendet.

Diese vielfältige, offene Situation veranlasste die Stadtentwicklung der Stadt Zürich anfangs der 2000er-Jahre, die Siedlung Röntgenareal exemplarisch als Objekt für eine längerfristige wissenschaftliche Begleitung zu bestimmen. Die Beobachtung der Überbauung und ihrer BewohnerInnenschaft einerseits und des Quartiers andererseits bieten eine ideale Möglichkeit, Tendenzen und Veränderungen im Bereich der Stadtentwicklung und urbaner Wohnqualität zu untersuchen. Die sozialwissenschaftliche Untersuchung soll sowohl der Stadtentwicklung Zürich als auch interessierten Fachkreisen Informationen und Erkenntnisse für die Zukunft von urbanen Wohnüberbauungen liefern.

Die Langzeitstudie wurde 2002 gestartet und untersuchte in einer ersten Phase den Erstbezug 1999/2000 und die frühe Entwicklung in den ersten zwei Jahren der neuen Siedlungsnutzung. Der erste Bericht gibt über diese Untersuchungen detailliert Auskunft (August 2002).¹ Die zweite Beobachtungsphase fand im Sommer 2004 statt, also vier Jahre nach Erstbezug der Siedlung. Die Ergebnisse sind in einem zweiten Bericht ausgeführt (Januar 2005).² Die dritte Untersuchungsphase fand im Sommer 2010 statt. Sie beleuchtet das zehnjährige Bestehen der Siedlung Röntgenareal. Die Ergebnisse, die das Datenmaterial von 2002 bis 2010 aufarbeiten, sind im vorliegenden Bericht ausgeführt. Gezeigt werden Veränderungen in der Mieterschaft des Röntgenareals. Beleuchtet wird die heutige Nachfrage für Wohnungen in der Siedlung. Sodann sind die Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen des Röntgenareals erfasst, das Siedlungsleben und das Wohlbefinden im Quartier – und es werden relevante Veränderungen dargestellt und diskutiert.

¹ Daniela Gloor, Hanna Meier: Soziologische Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal, Zürich 5. Im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich, August 2002.

² Daniela Gloor, Hanna Meier: Soziologische Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal, Zürich 5. Zweiter Bericht. Im Auftrag der Stadtentwicklung Zürich, Januar 2005.

2 Zur Untersuchung

2.1 Auftrag und Fragestellung der Langzeitstudie

Die Stadtentwicklung Zürich des Präsidialdepartementes der Stadt Zürich beauftragte das Büro Social Insight, Schinznach-Dorf, im Jahr 2001 mit der Durchführung einer soziologischen Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal. Auftrag der Studie ist es, die Siedlung Röntgenareal und ihre Bewohnerschaft über einen Zeitraum von mehreren Jahren sozialwissenschaftlich zu untersuchen. Die Studie soll der Stadt anhand eines Fallbeispiels Erkenntnisse über aktuelle Entwicklungen im Bereich urbanes Wohnen zur Verfügung stellen. Die Beobachtung der Überbauung in einem sich wandelnden Quartier erlaubt es, Veränderungen und Umgestaltungen im Kontext der Stadtentwicklung zu identifizieren und aktuelle Tendenzen zu reflektieren. Die Langzeitstudie umfasst drei Fragebereiche:

- Entwicklung der Siedlung und ihrer Bewohnerschaft
- Siedlungsentwicklung im Quartierkontext
- Quartierentwicklung

Die drei Bereiche sind nachfolgend näher ausgeführt.

Entwicklung der Siedlung und ihrer Bewohnerschaft

Im Zentrum steht die Frage nach der MieterInnenstruktur der Siedlung und deren Veränderung ebenso wie die Umzugsmobilität im Röntgenareal. Weiter ist die Beurteilung der Wohnqualität durch die BewohnerInnen von Interesse. Wichtige Aspekte sind dabei – neben der Bewertung der Wohnung und des Wohnumfelds – auch das Zusammenleben in der Siedlung und das Nutzungsverhalten der BewohnerInnen. Die Untersuchung soll im Weiteren den Einfluss von Bausubstanz, Infrastruktur, Mietpreis und Standort der Siedlung (Immissionen, Quartierentwicklung) auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der BewohnerInnen beleuchten. Das Erkenntnisinteresse liegt bei folgenden Aspekten:

- Beobachtung der Struktur und Zusammensetzung der BewohnerInnen
- Wohnzufriedenheit im Zeitverlauf
- Erfassen der Qualitäten und Probleme der Siedlung

Siedlungsentwicklung im Quartierkontext

Die Fragestellung richtet sich auf die Wahrnehmung des Quartiers durch die BewohnerInnen der Siedlung und ihre Verbundenheit mit dem Quartier (Identifikation). Ergründet wird die Einbindung ins Wohnquartier, das heisst die Nutzung und Beurteilung der infrastrukturellen und soziokulturellen Einrichtungen und Angebote vor Ort. Zudem sollen die Wahrnehmung und die Auswirkungen von Problemen im Quartier (Drogen, Verkehr, Sicherheit) auf das Wohlbefinden eruiert werden. Folgendes ist zentral:

- Erfassen des faktischen Bezugs und der subjektiven Einschätzung der BewohnerInnen zum Quartier
- Beobachtung der Problementwicklung und Problemwahrnehmung im Quartier

Quartierentwicklung

Strukturelle und soziodemografische Entwicklungen im Quartier sind Gegenstand der dritten Fragestellung. Die wissenschaftliche Begleitung des Röntgenareals soll Veränderungen und Prozesse im Quartier wie zum Beispiel die Spannungen zwischen Ab- und Aufwertung und die rege Bautätigkeit sowie Umnutzungen berücksichtigen und in ihrem Bezug zur Situation der Siedlung Röntgenareal reflektieren. Im Fokus steht Folgendes:

- Beobachtung von Veränderungen im Quartier und der Stellung der Siedlung Röntgenareal in der Quartierentwicklung

2.2 Vorgehen und Methoden

Gesamtkonzeption der Studie

Die Langzeitstudie zur Siedlung Röntgenareal wurde in drei intensiven Beobachtungsphasen durchgeführt, jeweils im Frühsommer 2002, 2004 und 2010. Daten zur Mieterschaft liegen für vier Zeitpunkte vor, nämlich für den Zeitpunkt des Erstbezugs 1999/2000, zwei Jahre nach Erstbezug, 2002, sowie für die Jahre 2004 und 2010.

Tabelle 2.1 Beobachtungszeitpunkte und Methoden der Untersuchung

Beobachtungsphasen	Grundlagendaten	Ergänzende Erhebungen	Produkt
1999/2000 und 2002	<ul style="list-style-type: none">– Analyse der Verwaltungsdaten zur Bewohnerschaft– Schriftliche Befragung der BewohnerInnen	<ul style="list-style-type: none">– Sekundäranalyse zu Quartierdaten– Visuelle Siedlungsanalyse	Erster Bericht, August 2002
2004	<ul style="list-style-type: none">– Analyse der Verwaltungsdaten zur Bewohnerschaft– Schriftliche Befragung der BewohnerInnen	<ul style="list-style-type: none">– Schriftliche Befragung der AuszüglerInnen– Visuelle Siedlungsanalyse	Zweiter Bericht, Januar 2005
2010	<ul style="list-style-type: none">– Analyse der Verwaltungsdaten zur Bewohnerschaft– Schriftliche Befragung der BewohnerInnen	<ul style="list-style-type: none">– Keine weiteren Erhebungen	Schlussbericht, November 2010

Die Untersuchungen stützten sich auf verschiedene methodische Vorgehenselemente und berücksichtigen sowohl quantitative als auch qualitative Datenquellen. Der Einsatz unterschiedlicher, sich ergänzender Forschungsmethoden erlaubte es zum einen, die Fragestellungen der Langzeitstudie auf einer mehrfachen Datenbasis und verschiedenartigen Blickwinkeln bearbeiten zu können. Zum andern konnten in den einzelnen Beobachtungsphasen

bestimmte Schwerpunkte gesetzt und adäquat vertiefend untersucht werden. In Tabelle 2.1 sind die in der Langzeitstudie verwendeten Methoden und Schwerpunkte dargestellt.

In allen Beobachtungsphasen wurden einerseits die von Seiten der Immobilienverwaltung zur Verfügung stehenden Daten zur aktuellen Mieterschaft des Röntgenareals erfasst und analysiert (Analyse Verwaltungsdaten). Andererseits wurden jeweils mittels einer schriftlichen Befragung quantitative und qualitative Primärdaten der BewohnerInnen erhoben (schriftliche Befragung). Mit diesen beiden Forschungszugängen steht der Studie ein konsistenter, vergleichbarer Datenkorpus über vier Beobachtungspunkte bezüglich MieterInnenstruktur und über drei Beobachtungszeitpunkte bezüglich Angaben der Bewohnerschaft zur Verfügung.

Der vorliegende Bericht stützt sich auf die Datengrundlage dieser beiden Erhebungszugänge (Analyse Verwaltungsdaten und schriftliche Befragung). Für die Analysen zum Zeitvergleich bezieht sich die Berichterstattung vornehmlich auf den Vergleich der Mieterdaten zum Zeitpunkt des Erstbezugs 1999/2000 mit den aktuellen Mieterdaten des Jahres 2010 und den Vergleich der Befragungsergebnisse der ersten Befragung im Jahr 2002 mit den Ergebnissen der jüngsten Befragung im Jahr 2010.³

Daten der Immobilienverwaltung

Die Immobilienverwaltung erhebt jeweils im Zeitpunkt der Wohnungsvermietung bestimmte Daten und Angaben der zukünftigen MieterInnen. Erfasst werden Angaben zur Person wie Alter, Nationalität und Beruf sowie Angaben zum vorherigen Wohnort und zur Struktur und Grösse des Haushalts.

Die Auswertung der Verwaltungsdaten erlaubt einen aussagekräftigen Beschrieb zur BewohnerInnenenschaft des Röntgenareals. Die Angaben geben Aufschluss über die Haushaltsstruktur und die soziodemographische Zusammensetzung der MieterInnen der Siedlung. Zeitvergleichende Analysen ermöglichen Aussagen über Veränderungen und Entwicklungen, die in den 10 Jahren stattgefunden haben.

Die Daten der Immobilienverwaltung wurden für die Längsschnittstudie anonymisiert aufbereitet, codiert und erfasst. Sodann wurden sie mit dem Statistikprogramm SPSS ausgewertet. In Kapitel 3 sind die Ergebnisse der zeitvergleichenden Analyse ausgeführt.

Schriftliche Befragung der BewohnerInnen

Die 317 Haushaltungen der Siedlung Röntgenareal wurden wie erwähnt zu drei Beobachtungszeitpunkten schriftlich befragt. Um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten, wurde jeweils derselbe Fragebogen verwendet.

³ Alle Ausführungen zu den Ergebnissen und Methoden der ergänzenden Forschungszugänge (Sekundäranalyse der statistischen Quartierdaten, fotografischen Erfassung von Siedlung und Siedlungsleben sowie schriftliche Befragung von AuszögerInnen aus dem Röntgenareal) sind im ersten Berichten vom August 2002 und im zweiten Bericht vom Januar 2005 nachzulesen.

Der Fragebogen besteht vorwiegend aus geschlossenen Fragen mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten (quantitative Datengrundlage). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf insgesamt elf offene Fragen in eigenen Worten Antworten zu formulieren (qualitative Datengrundlage).⁴

Der Fragebogen spricht verschiedene Themen rund ums Wohnen im Röntgenareal an. Erfasst werden:

- Soziodemografische Daten und Haushaltsdaten
- Zufriedenheit mit der Wohnsituation: Wohnung, Siedlung, Quartier
- Kontakt zu NachbarInnen und Siedlungsleben
- Nutzung und Beurteilung der Quartierstrukturen sowie Einschätzungen und Wahrnehmungen zum Quartier

Die quantitativen Antworten wurden auf Datenträger erfasst (ca. 120 Variablen) und mit der Statistiksoftware SPSS ausgewertet. Die qualitativen Daten wurden transkribiert und sodann codiert und gemäss inhaltlichen Kategorien ausgewertet. Die Ergebnisse zur Beurteilung des Röntgenareals und zur Zufriedenheit mit der Wohnung und Wohnsituation in der Siedlung und im Quartier sind in Kapitel 4 dargelegt. Besonderes Gewicht wird auf die Frage nach Entwicklungen und Veränderungen der MieterInnenansicht gelegt.

Die Beteiligung an der Befragung 2010 ist erfreulich. Von den 317 angeschriebenen Haushalten haben 130 Haushalte den Fragebogen beantwortet und zurückgeschickt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 41 %.⁵ Die Ausfüllqualität war in allen drei Befragungen sehr gut. Die Fragen wurden korrekt beantwortet, das heisst vollständig und logisch, und die Antwortbilder sind in sich stimmig.

Vergleichen wir wichtige Kennzahlen des Rücklaufs der Befragung 2010 mit den Verwaltungsdaten dieser Beobachtungsphase, so zeigt sich wie schon in den vorangegangenen Befragungen eine gute Übereinstimmung (vgl. Tabellen 2.2 bis 2.6). Das bedeutet, dass die Antwortbereitschaft keiner wesentlichen Verzerrung unterliegt. Im Folgenden sind die Angaben einzeln ausgeführt.

⁴ Die schriftliche Befragung wurde aus Kostengründen ausschliesslich auf Deutsch durchgeführt. Das bei der ersten Befragung verwendete, mehrsprachige Informationsblatt (auf Albanisch, Englisch, Französisch, Italienisch, Portugiesisch, Serbisch, Spanisch und Türkisch), das die Möglichkeit einer kostenlosen Übersetzungshilfe anbot, wurde lediglich in einem Fall genutzt und eine Übersetzungshilfe nachgefragt. Wegen der geringen Nachfrage wurde das Informationsblatt in den nachfolgenden Befragungen nicht mehr eingesetzt.

⁵ Anzumerken ist, dass die Haushalte im Röntgenareal im Jahr 2010 zum dritten Mal gebeten wurden, den Fragebogen auszufüllen; wer also seit 1999/2000 im Röntgenareal wohnt, wurde zum dritten Mal für die Teilnahme aufgefordert. Es ist nicht selbstverständlich, dass Befragte wiederholt bereit sind, an derselben Befragung teilzunehmen. Auch aus diesem Grund ist die Rücklaufquote von 41 % als gut zu bezeichnen. Die Rücklaufquoten der beiden früheren Befragungen betragen 47 % im 2004 und 55 % bei der Erstbefragung im 2002.

Bezüglich Haushaltsgrösse zeigt sich, dass Einpersonenhaushalte in der Befragung ihrem Anteil entsprechend (-1 %) geantwortet haben. Zweipersonenhaushalte beteiligten sich etwas unter (- 6 %), Mehrpersonenhaushalte etwas über ihrem Anteil (+ 7 %; vgl. Tabelle 2.2).

Auch die Anteile gemäss Wohnungsgrösse stimmen gut mit den Grunddaten überein (2 1/2-, und grössere 4 1/2-Zimmerwohnung entsprechen exakt der Grundverteilung) – etwas unterdurchschnittlich ist die Teilnahme der 1 1/2- und der kleineren 4 1/2-Zimmerhaushalte (- 5 % resp. - 4 %). Dagegen liegt die Teilnahme der 3 1/2- und der 5 1/2-Zimmerhaushalte leicht über dem Durchschnitt (+ 6 % resp. + 4 %; vgl. Tabelle 2.3).

ErstmieterInnen und Haushalte, die zwischen 2000 und 2005 ins Röntgenareal gekommen sind, haben sich anteilmässig an der Befragung beteiligt (- 1 % resp. - 2 %). Erst in den letzten Jahren neu ins Röntgenareal eingezogene Haushalte (zwischen 2006 und 2010) haben sich etwas häufiger an der Befragung beteiligt (+ 4 %; vgl. Tabelle 2.4).

In der Befragung sind Haushalte mit Kinder etwas übervertreten, Haushalte ohne Kinder sind etwas unter ihrem Anteil im Röntgenareal vertreten (\pm 7 %; vgl. Tabelle 2.5).

Eine Abweichung zeigt sich beim Merkmal Nationalität. Haushalte mit BewohnerInnen schweizerischer Herkunft haben sich etwas häufiger an der Befragung beteiligt (+ 4 %). Verstärkt gilt dies für Haushalte mit einer schweizerisch-ausländischen BewohnerInnenschaft (+ 11 %). Dagegen sind Haushalte mit BewohnerInnen ausländischer Herkunft seltener vertreten (- 15 %; vgl. Tabelle 2.6). Die Befragung wurde nur auf Deutsch durchgeführt. Dies ist für Nichtdeutschsprachige eine schwer überwindbare Hürde, was sich im Rücklauf spiegelt.

Zusammengefasst ist der Befragung eine gute Repräsentativität zu bescheinigen. Sowohl der gute Rücklauf als auch die Übereinstimmung der Befragungsdaten mit den Verwaltungsdaten der gesamten Siedlung ergeben wie bei den früheren Befragungen eine befriedigende Datenqualität.

Tabelle 2.2 Repräsentativität: Anzahl Personen im Haushalt

Haushaltsgrösse	Prozentanteil Befragung	Prozentanteil Siedlung
Einpersonenhaushalt	36 %	37 %
Zweipersonenhaushalt	25 %	31 %
Drei- und Mehrpersonenhaushalt	39 %	32 %
Total	100 % N = 130	100 % N = 317

Tabelle 2.3 Repräsentativität: Wohnungsgrösse⁶

Wohnungsgrösse	Prozentanteil Befragung	Prozentanteil Siedlung
1 1/2 Zimmer	15 %	20 %
2 1/2 Zimmer	3 %	3 %
3 1/2 Zimmer	23 %	17 %
4 1/2 Zimmer klein	16 %	20 %
4 1/2 Zimmer gross	20 %	20 %
5 1/2 Zimmer	24 %	20 %
Total	100 % N = 130	100 % N = 317

Tabelle 2.4 Repräsentativität: Zeitpunkt des Einzugs

Status MieterInnen	Prozentanteil Befragung	Prozentanteil Siedlung
ErstbezügerInnen	50 %	51 %
Nachmieter: Einzug Mai 2000-2005	25 %	27 %
Nachmieter: Einzug 2006-Mai 2010	25 %	21 %
Total	100 % N = 130	100 % N = 317

Tabelle 2.5 Repräsentativität: Haushaltstyp

Kinder im Haushalt	Prozentanteil Befragung	Prozentanteil Siedlung
Haushalt ohne Kinder	63 %	70 %
Haushalt mit Kindern	37 %	30 %
Total	100 % N = 130	100 % N = 317

Tabelle 2.6 Repräsentativität: Nationalität

Nationalität der Haushalte	Prozentanteil Befragung	Prozentanteil Siedlung
SchweizerInnen	72 %	68 %
SchweizerInnen und AusländerInnen	24 %	13 %
AusländerInnen	5 %	20 %
Total	100 % N = 130	100 % N = 317

⁶ Das Spaltentotal beträgt im Normalfall 100 %, kann aber aufgrund der Rundung zu ganzzahligen Werten auch bei 99 % respektive 101 % liegen.

2.3 Dank

Für die freundliche Aufnahme und die Gewährung der Einsicht in die Verwaltungsdaten danken wir Beat Keller und Sigmund Bachmann von der SIMO-Verwaltung. Den Bewohnern und Bewohnerinnen des Röntgenareals danken wir für die rege Teilnahme und ihr Interesse an den schriftlichen Befragungen. Franziska Dörig von der Stadtentwicklung der Stadt Zürich danken wir für die Unterstützung bei der Durchführung unserer Untersuchung.

3 Mieterstruktur des Röntgenareals – Erstmieterschaft und 10-jährige Entwicklung

In diesem Kapitel werden die Verwaltungsdaten der 317 Wohnungen des Röntgenareals untersucht. Grundlage sind die Daten der Zeitpunkte des Erstbezugs und der aktuellen Situation, das heisst von 1999/2000 und 2010.

Kapitel 3.1 gibt Einblick zur Frage nach der Beständigkeit der Siedlung respektive ihrer BewohnerInnen: Gibt es im Röntgenareal viel oder wenig Wechsel? Dargestellt wird, zu welchem Zeitpunkt die aktuelle Mieterschaft in die Siedlung eingezogen ist, und es wird aufgezeigt, ob es sich dabei um ErstbezügerInnen, mehrjährige oder neuere MieterInnen handelt. Grundlage sind die Verwaltungsdaten von 2010.

In Kapitel 3.2 werden die Erstmieterdaten der Verwaltung von 1999/2000 rückblickend näher untersucht. Dabei steht die Frage im Zentrum, wer von der ursprünglichen Mieterschaft im Jahr 2010 noch immer Röntgenareal wohnt und wer von ihnen – irgendwann in dieser Zeitspanne – ausgezogen ist. Es wird analysiert, welche Gruppen verstärkt in der Siedlung verblieben und welche überdurchschnittlich häufig ausgezogen sind. Einbezogen sind folgende Merkmale: Alter, Haushaltsgrösse, Haushalte mit und ohne Kinder, Nationalität, Einkommen und Berufsgruppen.

In Kapitel 3.3 wird die Mieterstruktur des Jahres 2010 dargestellt und mit derjenigen von 1999/2000 verglichen. Es wird geprüft, inwiefern die aktuelle Zusammensetzung der Haushalte im Röntgenareal von 2010 mit der Erstbesetzung der Wohnungen von 1999/2000 vergleichbar ist. Von Interesse ist zudem die Entwicklung der letzten Jahre (2006-2010): Zeigen sich anhand der Neuvermietungen in dieser Zeitspanne Verschiebungen im Vergleich zur ursprünglichen Mieterstruktur oder wird diese fortgeschrieben?

3.1 Langjährige MieterInnen und Fluktuation in der Siedlung

Der Erstbezug des Röntgenareals erfolgte im Dezember 1999 und April 2000. Gut die Hälfte der damaligen ErstmieterInnen lebt im Mai 2010, zehn Jahre später, noch immer im Röntgenareal. Das sind 51 % oder 163 der 317 Haushalte (vgl. Tabelle 3.1). Es sind somit die ursprünglichen EinzügerInnen, die heute die grösste Mietergruppe der Siedlung ausmachen – sie kamen und blieben. Ein Viertel der Wohnungen ist von MieterInnen belegt, die zwischen Mai 2000 und Ende 2005 einzogen, mittlerweile also auch schon länger, nämlich fünf bis gegen zehn Jahre im Röntgenareal leben (27 %). Die BewohnerInnen jedes fünften Haushalts sind neuere MieterInnen, sie sind zwischen Januar 2006 und Mai 2010 ins Röntgenareal gezogen (21 %).

Die Verwaltungsdaten von 2010 verweisen, wie in Tabelle 3.1 ersichtlich, auf einen beachtlichen Anteil konstanter MieterInnen. Für viele ist die Siedlung zum Wohnort geworden, an dem sie mittlerweile bereits seit Längerem leben. Die Fluktuation der Siedlung ist im städtischen Kontext als tief zu bezeichnen.

*Tabelle 3.1 Mieterschaft des Röntgenareals nach Zeitpunkt des Einzugs
(Situation Mai 2010)*

	in Prozent	Anzahl Haushalte
ErstbezügerInnen: seit 1999/2000 in der Siedlung	51 %	163
Mehrjährige MieterInnen: Einzug zwischen Mai 2000 und Ende 2005	27 %	87
Neuere MieterInnen: Einzug zwischen Jan. 2006 und Mai 2010	21 %	67
Total	100 %	317

Im Weiteren zeigen die Verwaltungsdaten, dass interne Umzüge innerhalb des Röntgenareals häufig sind. Solche Wechsel finden sowohl von kleineren zu grösseren Wohnungen statt wie auch umgekehrt, von einer grösseren in eine kleinere Wohnung. Von den 2010 im Röntgenareal wohnenden 317 Haushalten sind 60 Haushalte mindestens einmal innerhalb des Röntgenareals umzogen (insgesamt fanden in den zehn Jahren mehr interne Umzüge statt, die genaue Zahl ist indes nicht bekannt). Dies entspricht einem Anteil von 19 % aller Wohnungen. Die Verwaltung bestätigt, dass interne Umzüge im Röntgenareal eher häufiger vorkommen als in anderen Siedlungen. Siedlungsinterne Umzüge bedeuten für die Verwaltung einen erhöhten Aufwand und höhere Kosten, da zur selben Zeit zwei Wohnungswechsel stattfinden. Sie sind indes ein indirekter Hinweis, dass die Siedlung bei den MieterInnen beliebt ist. Ändern nämlich die privaten Umstände, wird dies nicht zur Gelegenheit, sich anderswo nach einer neuen Wohnung umzusehen. Viele möchten in einem solchen Fall offenbar gern im Röntgenareal verbleiben und tun es nach Möglichkeit auch.

3.2 Erstbezug: Wer ist im Röntgenareal geblieben, wer ist weggezogen?

Zehn Jahre nach Erstbezug lebt also die Hälfte der ursprünglichen Mieterschaft immer noch im Röntgenareal. Das bedeutet, dass etwa gleich viele der ursprünglichen BewohnerInnen wieder weggezogen sind. Dies führt zur Frage: Wer ist geblieben? Und: Wer ist weggezogen? Handelt es sich um spezifische Mietergruppen, die in der Siedlung verbleiben respektive die das Röntgenareal verlassen haben?

Die Diskussion der Ergebnisse erfolgt anhand von gängigen Hypothesen aus der Stadt- und Wohnforschung. Die Resultate erlauben einen strukturellen Einblick in die Entwicklung der Siedlung und ihr Image. Basis für die Analysen sind die Verwaltungsdaten.

Hypothesen zum Auszug oder Verbleib in der Siedlung

Mobilitätshypothese: In der Schweiz ist die Mobilität der Wohnbevölkerung hoch. Dies gilt insbesondere für den städtischen Raum und das Umland. So wechseln gemäss Zahlen der Stadtentwicklung Zürich 20 % der Bevölkerung der Stadt Zürich im Verlauf eines Jahres die Wohnung.⁷ Noch höher ist die Mobilität bei den 26- bis 35-Jährigen.⁸

Entsprechend ist auch für die MieterInnen im Röntgenareal von einer hohen Mobilitätsbereitschaft auszugehen. Es ist indes zu erwarten, dass sich WegzüglerInnen gegenüber den verbleibenden MieterInnen nicht besonders auszeichnen – ausser dass jüngere Haushalte bei den Ausziehenden häufiger vertreten sein dürften. Ansonsten sind Wegzüge gemäss Mobilitätshypothese primär allgemeiner Ausdruck der heutigen gesellschaftlichen Situation und Lebensweise.

Soziale Stratifikationshypothese: Entsprechend der Stratifikationshypothese ist Mobilität weniger im Zusammenhang mit individuellen Lebenssituationen als vielmehr im sozialen Kontext zu sehen. Die Hypothese besagt, dass sich mit Wegzügen von bestimmten Orten respektive mit Zuzügen an bestimmte Orte immer auch Veränderungen oder Verfestigungen von sozialen Milieus verbinden. Weg- und Zuzüge widerspiegeln in diesem Sinne auch die soziale Situation und das Image eines Quartiers oder einer Siedlung.

Gemäss denjenigen Stimmen, die die «Billigbauweise» und die infrastrukturelle Ausstattung der Siedlung Röntgenareal kritisierten, ist zu erwarten, dass vor allem besser stehende Haushalte häufiger aus der Siedlung ausziehen. Kurz gefasst: «Wer kann, der geht». Unter den Verbleibenden finden sich damit gemäss der Stratifikationshypothese vor allem auch Haushalte, die sich einen Auszug nicht leisten könnten.

Gentrifizierung – Quartier- und Stadtentwicklungshypothese: Das Röntgenareal ist vor gut zehn Jahren im Kreis 5 erstellt worden. Zu jener Zeit befand sich der Kreis 5 als traditionelles Arbeiterwohnquartier und Industriestandort am Beginn einer Umbruchphase. Verschiedene

⁷ Stadtentwicklung Zürich (Hg.) (2006): Wohnen in Zürich. Fakten und Zusammenhänge, S.13.

⁸ Stadt Zürich, Präsidialdepartement, Statistik Stadt Zürich (Hg.) (2010): Methodenbericht Bevölkerungsprognose Stadt Zürich 2010–2020, S. 9.

Belastungen, zum Beispiel Verkehr und Drogenhandel, prägten den Stadtteil ebenso wie einsetzende Umnutzungen von Industriebrachen und Aufwertungsbestrebungen. Mittlerweile zeugen verschiedenste Um- und Neubauten, das vielfältige Kulturangebot und die gewachsene «Gastroszene» von den grossen Veränderungen im Quartier. In der Fachsprache der Stadtentwicklung wird ein solcher Wandel unter dem Begriff der Gentrifizierung thematisiert.

Für das Röntgenareal bedeutet dies, dass die Wohnlage an Attraktivität gewinnt. Dies spricht vermehrt auch gut gestellte Haushalte an. Gemäss Quartierentwicklungshypothese ist für das Röntgenareal folglich zu erwarten, dass zahlungskräftige Haushalte (obwohl häufig mobiler als weniger Begüterte) und Haushalte, in denen Angehörige aus modernen oder kreativen Berufszweigen vertreten sind, häufiger im Röntgenareal verbleiben oder vermehrt in die Siedlung einziehen, wenn das Quartier an Ansehen gewinnt.

Überprüfung der Hypothesen und Ergebnisse

Zur Überprüfung der genannten Hypothesen nehmen wir nachfolgend einen statistischen Vergleich vor, zu Merkmalen zwischen denjenigen Erstmietenden, die über die gesamten zehn Jahre hinweg im Röntgenareal verblieben sind, und denjenigen Erstmietenden, die das Röntgenareal in dieser Zeitspanne irgendwann einmal wieder verlassen haben. Das heisst, die Verwaltungsdaten, die den Zeitpunkt des Erstbezugs erfassen, werden retrospektiv entlang des Kriteriums «Wegzug aus oder Verbleib in der Siedlung» ausgewertet.⁹

Alter der MieterInnen

Von den Haushalten, die im Dezember 1999 und April 2000 als Erste das Röntgenareal bezogen haben, sind – wie die Auswertung zeigt – die jüngeren Haushalte überdurchschnittlich häufig wieder weggezogen.¹⁰ 81 % der Mietparteien, deren Altersdurchschnitt der erwachsenen Personen beim Einzug ins Röntgenareal zwischen 19 und 25 Jahren lag, haben im Laufe der 10 Jahre die Siedlung wieder verlassen. Dies bedeutet, dass diese jüngste Altersgruppe unter den WegzögerInnen mit 26 % über dem Durchschnitt (55 % WegzögerInnen) vertreten ist (vgl. Tabelle 3.2). Ebenso sind Haushalte der zweitjüngsten Altersgruppe häufiger weggezogen (+ 5 %). Demgegenüber sind Haushalte, deren Altersdurchschnitt bei Bezug der Siedlung bei 36 bis 45 Jahren lag, merklich häufiger im

⁹ Die aggregierten und anonymisierten Langzeitdaten zur Mieterschaft des Röntgenareals ermöglichen den Vergleich zwischen Verbliebenen und WegzögerInnen via die pro Haushalt vergebenen Mieter- und Wohnungsnummern. Damit können rückblickend von 2010 auf den Zeitpunkt des Erstbezug im 1999/2000 diejenigen Haushalte identifiziert werden, die im Röntgenareal verblieben sind. Die ErstbezüglerInnen lassen sich so nach Verbliebenen und WegzögerInnen unterscheiden. Konkret umfassen die Verwaltungsdaten, die im Vergleich berücksichtigt werden konnten, Angaben zu 282 Erstbezugshaushalten. Davon gehören 45 % oder 127 Haushalte zu den Verbliebenen und 55 % oder 155 Haushalte zu den Weggezogenen. 35 Erstbezugshaushalte, die nach wie vor in der Siedlung wohnen, konnten für den Zeitpunkt des Erstbezugs nicht identifiziert werden, da die ursprüngliche Mietnummer nicht mehr vorhanden war; sie hatte entgegen der üblichen Praxis bei Wohnungswechseln innerhalb der Siedlung gewechselt. Aufgrund dieser Verschiebung weichen die Verbliebenen-Anteile von Tabelle 3.1 und 3.2 leicht voneinander ab. Für die Auswertungen ergeben sich dadurch keine grundlegenden Veränderungen.

¹⁰ Erfasst wurde anhand der Verwaltungsdaten das durchschnittliche Alter der erwachsenen Personen jedes Haushalts beim Einzug.

Röntgenareal verblieben (+ 12 %). Noch deutlicher trifft dies auf die Alterskategorien der 46- bis 55-Jährigen und der über 56-Jährigen zu. Diese sind jeweils 22 % häufiger als der Durchschnitt von 45 % bei den sesshaften Mietparteien zu finden.

Die Ergebnisse zum Alter zeigen, dass der allgemein bekannte Fakt der höheren Mobilität jüngerer Personen auch auf die Siedlung Röntgenareal zutrifft. Jüngere Haushalt sind häufiger weggezogen, ältere MieterInnen sind häufiger verblieben.

Haushaltsgrösse

Was die Haushaltsgrösse betrifft, so zeigt sich für die ErstbezügerInnen, dass Einpersonenhaushalte überdurchschnittlich oft weggezogen sind (+ 10 %; vgl. Tabelle 3.2). Die Mehrheit der Einpersonenhaushalte wohnte im kleinsten Wohnungstyp des Röntgenareals, in Eineinhalbzimmerwohnungen. Zweipersonenhaushalte sind bei den Wegzögern ebenfalls stärker vertreten (+ 6 %). Dagegen sind bei den Verbleibenden diejenigen Haushalte, die beim Bezug des Röntgenareals drei und mehr Personen umfassten, deutlich übervertreten (+ 25 %). 70 % dieser Mehrpersonenhaushalte sind in der Siedlung geblieben.

Das Resultat entspricht der Tatsache, dass Wechsel aus kleineren Wohnungen häufiger sind als aus grösseren Wohnungen – und umgekehrt.

Haushalte mit und ohne Kinder

Vergleichen wir die Wegzüge nach dem Kriterium, ob beim Bezug des Röntgenareals Kinder im Haushalt lebten, so zeigt sich ein bemerkenswertes Ergebnis. Haushalte mit Kindern sind mehrheitlich in der Siedlung verblieben. Drei Viertel der Erstbezugshaushalte mit Kindern wohnen nach wie vor im Röntgenareal. Ihr Anteil bei den Verbliebenen liegt 32 % über dem Durchschnitt (vgl. Tabelle 3.2). Erstbezugshaushalte ohne Kinder sind dagegen eher weggezogen (+ 8 %).

Die Auswertung verdeutlicht, dass das Röntgenareal für Familien mit Kindern offensichtlich attraktiv geblieben ist. Der hohe Anteil an Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen im Röntgenareal kommt dem Bedürfnis von Familien nach genügend Wohnraum entgegen. Familien mit Kindern sind somit – konträr zum häufig vorgebrachten Argument, der Kreis 5 sei für Familien mit Kindern keine erstrebenswerte Umgebung und Haushalte zögen oft weg, wenn erst Kinder da seien – sehr häufig im Röntgenareal geblieben.

Wird das Ergebnis in der vertieften Analyse nach Nationalität kontrolliert, so zeigt sich kein Unterschied zwischen Familien schweizerischer und ausländischer Herkunft. Das heisst, Familien mit Schweizer Pass sind ebenso häufig im Röntgenareal verblieben wie Familien mit ausländischem Pass (75 % resp. 77 %).

Die Tatsache, dass Familien mit Kindern der Siedlung überdurchschnittlich häufig treu geblieben sind, kann zum einen – mit der Stratifikationshypothese – dahingehend interpretiert werden, dass sie mangels guter Alternativen eher gezwungen waren zu bleiben als Haushalte ohne Kinder. Anhand der Quartierentwicklungshypothese ist aber auch zu

vermuten, dass die Aufwertungen im Quartier nicht zuletzt auch Familien zugute gekommen sind, sodass diese sich im Kreis ebenfalls wohlfühlen und gern im Quartier bleiben – auch wenn Kinder da sind.

Nationalität der BewohnerInnen

In puncto Nationalität der WegzugerInnen respektive der im Röntgenareal Verbliebenen zeigt sich folgendes Bild: Haushalte ausländischer Erstmietender sind überdurchschnittlich häufig in der Siedlung geblieben (+ 21 %; vgl. Tabelle 3.2). Demgegenüber sind Schweizerhaushalte leicht überdurchschnittlich bei den WegzugerInnen zu finden (+ 6 %). Haushalte, in denen Personen mit Schweizerpass und Personen mit ausländischem Pass vertreten sind, liegen bei den Weggezogenen wie bei den Verbleibenden im Durchschnitt.

Der etwas höhere Anteil von SchweizerInnen unter den Weggezogenen respektive die deutliche Übervertretung ausländischer Haushalte bei den Sesshaften passt zum Mobilitätsmuster, das die soziale Stratifikationshypothese aufzeigt.

Haushaltseinkommen

Die Auswertung nach dem Kriterium Haushaltseinkommen zeigt keinen signifikanten Zusammenhang zur Frage, wer weggezogen und wer geblieben ist (vgl. Tabelle 3.2). Sowohl Haushalte mit tiefem als auch Haushalte mit mittlerem und mit höherem Einkommen finden sich zu ähnlichen Anteilen bei den Weggezogenen wie bei den Verbleibenden. Eine (statistisch allerdings nicht signifikante) Tendenz ergibt sich einzig bei der höchsten Einkommensgruppe mit einem Haushaltseinkommen von mehr als 9001 Franken pro Monat. Diese Gruppe ist häufiger weggezogen als der Durchschnitt (+ 11%; Zahl nicht in Tabelle).

Insgesamt bestätigen die Daten bezüglich Finanzstärke der wegziehenden Haushalte die Stratifikationshypothese – wer es sich leisten kann, verlässt die Siedlung – nicht. Weniger Verdienende wie mehr Verdienende gehören zu ähnlichen Anteilen zu den in der Siedlung verbliebenen ErstbezüglerInnen.

Berufsgruppen

Mit Blick auf die in den Haushalten vertretenen Berufsgruppen zeigen sich für die ErstbezüglerInnen folgende Befunde: Während Haushalte, in denen Personen aus unqualifizierten Berufen und Personen mit traditioneller Hausarbeitsteilung (Vollzeithausfrauen) leben, überdurchschnittlich häufig in der Siedlung geblieben sind (+ 23 %), lässt sich für die zweite Gruppe kein besonderes Wegzugs- oder Verbleibsmuster feststellen. Der Anteil der Haushalte, in denen Freischaffende, kreativ Tätige, VertreterInnen moderner Berufszweige und Hochqualifizierte vertreten sind, entspricht bei den Weggezogenen wie bei den in der Siedlung Verbliebenen den Durchschnittswerten (vgl. Tabelle 3.2).

Der überdurchschnittliche Verbleib von Haushalten mit unqualifizierten Personen entspricht den Erwartungen der Stratifikationshypothese; für die betreffenden Haushalte zeigen sich offenbar wenig Alternativen. Die Tatsache hingegen, dass Haushalte mit hochqualifizierten Personen oder mit VertreterInnen moderner und kreativer Berufszweige gleichzeitig in

durchschnittlichem Mass weggezogen respektive in der Siedlung verblieben sind, widerspricht der Stratifikationshypothese. Dieses Ergebnis unterstützt eher Erwartungen der Quartierentwicklungshypothese, die besagen, dass privilegierte Gruppen in attraktiven Wohngegenden verbleiben. Zwar sind diese Haushalte – wenn wir die Erstbezügler betrachten – nicht überdurchschnittlich häufig in der Siedlung geblieben. Das Ergebnis zeigt aber wie erwähnt, dass sie doch auch nicht überdurchschnittlich häufig weggezogen wären.

Fazit zur Frage: Wer von den ErstbezüglerInnen ist ausgezogen und wer ist geblieben?

Die Frage, wer – aus dem Kreis der ErstbezüglerInnen von 1999/2000 – im Laufe der zehn Jahre bis 2010 ausgezogen und wer im Röntgenareal geblieben ist, lässt sich gemäss den Ergebnissen nicht mit einer Schwarzweiss-Aussage beantworten.

Zum einen trifft die in urbanen Zentren allgemein feststellbare, hohe Mobilität auch auf das Röntgenareal zu. Dies gilt insbesondere für die jüngeren Altersgruppen der ErstbezüglerInnen, die zumeist wieder aus der Siedlung ausgezogen ist. Zum andern wird deutlich, dass weniger privilegierte Mietergruppen, wie Haushalte ausländischer Personen und Haushalte mit Angehörigen unqualifizierter Berufe häufiger als andere MieterInnen im Röntgenareal geblieben sind. Besser gestellte Haushalte (Haushalte mit VertreterInnen moderner Berufszweige, Kreative, Freischaffende und Hochqualifizierte sowie Haushalte mit höherem Einkommen), die es sich durchaus leisten könnten, an einen andern Wohnort zu ziehen, sind indes nicht überdurchschnittlich häufig fortgezogen: Sie stellen bei den Wegziehenden wie bei den Verbleibenden jeweils durchschnittliche Anteile.

Bemerkenswert ist sodann die Feststellung, dass das Röntgenareal gerade für Erstbezügler-Familien mit Kindern attraktiv geblieben ist. Familien mit Kindern sind nicht – wie zum Teil befürchtet – häufiger fortgezogen, sondern sie sind im Gegenteil überdurchschnittlich häufig in der Siedlung geblieben.

Tabelle 3.2 *ErstbezügerInnen der Siedlung von 1999/2000: Wegzug vom Röntgenareal respektive Verbleib im Röntgenareal (Angaben in Prozent sind Abweichungen vom Durchschnittswert)*

	Wegzug aus dem Röntgenareal (55 % der ErstbezügerInnen)	Verbleib im Röntgenareal (45 % der ErstbezügerInnen)
Altersdurchschnitt der Erwachsenen pro Haushalt (CV .30^{***})¹¹		
19-25 Jahre	+ 26 %	- 26 %
26-35 Jahre	+ 5 %	- 5 %
36-45 Jahre	- 12 %	+ 12 %
46-55 Jahre	- 22 %	+ 22 %
56 und mehr Jahre	- 22 %	+ 22 %
Haushaltsgrösse (CV .28^{***})		
Einpersonenhaushalt	+ 10 %	- 10 %
Zweipersonenhaushalt	+ 6 %	- 6 %
Mehrpersonenhaushalt (3 Personen und mehr)	- 25 %	+ 25 %
Haushalte mit / ohne Kinder (CV .33^{***})		
Mit Kindern	- 32 %	+ 32 %
Ohne Kinder	+ 8 %	- 8 %
Im Haushalt vertretene Nationalitäten (CV .21^{**})		
SchweizerInnen	+ 6 %	- 6 %
SchweizerInnen & AusländerInnen	+ 1 %	- 1 %
AusländerInnen	- 21 %	+ 21 %
Monatliches Haushaltseinkommen (ns)		
Bis 5000 Franken	-	-
5001 bis 7000 Franken	-	-
7001 bis 9000 Franken	-	-
Mehr als 9000 Franken	-	-
Im Haushalt vertretene Berufsgruppen		
Unqualifizierte Berufe und/oder Vollzeithausfrauen (CV .25 ^{***})	- 23 %	+ 23 %
Moderne Berufszweige, Kreative, Freischaffende, Hochqualifizierte (ns)	-	-

¹¹ Die Klammer gibt Auskunft über das statistische Mass Cramer's V (CV). Das CV zeigt die Zusammenhangstärke: je höher der Wert, desto stärker der Zusammenhang (die Werte liegen zwischen 0 und 1). Die Sterne nach dem CV-Wert geben Auskunft über das Signifikanzniveau, das heisst, ob ein Unterschied auf Zufälligkeit beruht oder nicht. Ein Stern (*) bedeutet, das Resultat ist mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % signifikant. Ergebnisse mit zwei respektive drei Sternen sind mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 1 % respektive 1 % signifikant. Nicht signifikante Resultate sind mit «(ns)» gekennzeichnet.

3.3 Wer zog in den letzten Jahren (2006-2010) ins Röntgenareal ein, und wie sieht die aktuelle Struktur der Siedlung aus?

In diesem Abschnitt wird untersucht, durch wen frei werdende Wohnungen ersetzt werden respektive ersetzt werden können. Wie gestaltet sich die Nachfrage an frei werdendem Wohnraum im Röntgenareal? Wer zieht heute in die Siedlung ein? Und zudem: Wie sieht die aktuelle Mieterstruktur von 2010 im Vergleich zur Erstvermietung von 1999/2000 aus?

Zur Untersuchung dieser Fragen werden im Folgenden die in den letzten fünf Jahren, also zwischen 2006 und 2010, neu ins Röntgenareal zugezogenen Haushalte anhand der Verwaltungsdaten genauer beleuchtet. Es sind dies 67 neue Mietparteien, sie machen 21 % des Gesamtbestands an Haushalten aus.

Der Vergleich dieser in den jüngeren Jahren zugezogenen Haushalte mit der ursprünglichen Mieterstruktur von 1999/2000 erlaubt es, die aktuelle Nachfrage und das Interesse an der Siedlung näher zu fassen.¹² Zudem untersuchen wir gleichzeitig die aktuelle Mieterstruktur von 2010 und fragen danach, ob sich seit dem Bestehen der Siedlung in puncto der sozialen Durchmischung bedeutsame Veränderungen feststellen lassen. Wiederum liegen der Fragestellung die Mobilitäts-, die Stratifikations- und die Quartierentwicklungshypothese zugrunde (vgl. Kapitel 3.2).

Ergebnisse zur heutigen Mieterstruktur

Altersstruktur

Betrachten wir die aktuelle Altersstruktur der MieterInnen im Röntgenareal, so zeigt sich im Vergleich zur ursprünglichen Situation eine markante Veränderung. Der Altersdurchschnitt der Erwachsenen ist heute deutlich höher als zum Zeitpunkt des Erstbezugs. Machten die beiden jüngsten Altersgruppen damals mit 60 % deutlich mehr als die Hälfte der Haushalte aus (d. h.: 19- bis 25-Jährige: 17 %; 26- bis 35-Jährige: 43 %), so ist deren Anteil mittlerweile auf ein Viertel gesunken (19- bis 25-Jährige: 1 %; 26- bis 35-Jährige: 25 %; vgl. Tabelle 3.3: 1. und 3. Ergebnisspalte). Aktuell sind Haushalte mit einem Altersdurchschnitt der Erwachsenen von 19 bis 25 Jahren in der Siedlung kaum mehr vertreten.

Eine gewisse Alterung der Siedlung ist durchaus erwartbar – so sind naturgemäss alle im Röntgenareal lebenden Erstmietenden zehn Jahre älter geworden. Doch verdeutlicht die Analyse der Neuvermietungen (Ergebnisspalte 2 in Tabelle 3.3), dass es sich beim beobachteten Prozess um mehr als einfach um die normale Alterung handelt. Zwischen 2006 und

¹² Es gilt anzumerken, dass es sich bei der untersuchten Neuzuzügergruppe selbstverständlich um von der Verwaltung ausgewählte MieterInnen handelt. In diesem Sinne muss das Profil der Zugezogenen nicht mit der generellen Nachfrage identisch sein. Es spiegelt vielmehr die durch die Vermietungspolitik gefilterte Nachfrage. Dennoch lassen sich aufgrund des Neuzuzugsprofils gewisse Schlüsse auf das Siedlungsimago und die Nachfrage ziehen: Sinkt das Interesse bestimmter Gruppen an diesem Wohnort oder wenden sich spezifische Mietergruppen von der Siedlung ab, so bleibt dies bei Neuvermietungen nicht ohne Konsequenzen auf die Entscheidungsfreiheit und Wahlmöglichkeit seitens der Verwaltung für den Mietermix.

2010 wurden nämlich lediglich 2 % der neu zu vermietenden Wohnungen an Haushalte der jüngsten Altersgruppe vergeben. An diese Altersgruppe wurden kaum mehr Wohnungen vergeben.

Umgekehrt ist der Anteil der Haushalte mit Personen zwischen 36 bis 45 Jahren bei den neuerlich ins Röntgenareal Zugezogenen deutlich grösser als zum Zeitpunkt der Erstvermietung (38 % vs. 24 %; vgl. Tabelle 3.3: 2. und 1. Ergebnisspalte). Die Nachfrage von Haushalten mittleren Alters ist beträchtlich respektive wird sie vermehrt berücksichtigt. Bei Neuvermietungen wurde in den jüngeren Jahren, so lässt sich aus dem Ergebnis folgern, der normalen Alterung der Siedlung kein explizites Gegensteuer gegeben. Das Röntgenareal ist damit, wie für viele Siedlungen üblich, gesamthaft deutlich älter geworden im Vergleich zu vor zehn Jahren.

Grösse der Haushalte

Was die Grösse der Haushalte anbelangt, so hat die Siedlung seit ihrem zehnjährigen Bestehen keine wesentlichen Veränderungen erfahren. Die Anteile der Ein- und Zweipersonenhaushalte entsprechen im Jahr 2010 ebenso wie der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen weiterhin in etwa der ursprünglichen Verteilung der Haushaltsgrössen bei der Erstvermietung (vgl. Tabelle 3.3).

Zwar, so zeigt die Auswertung, erfolgen deutlich mehr Neuvermietungen an Einpersonenhaushalte. Sie machen mit 49 % praktisch die Hälfte der zwischen 2006 und 2010 neu Zugezogenen aus. An der Siedlungsstruktur hat dies jedoch nichts verändert. Dies ist damit zu erklären, dass, wie in Kapitel 3.2 gezeigt, die Einpersonenhaushalte auch überdurchschnittlich häufig wieder ausziehen.

Die Gesamtzahl der erwachsenen BewohnerInnen hat sich in den zehn Jahren nicht bedeutend verändert. Der Wohnraum des Röntgenareals, so zeigt sich insgesamt hinsichtlich der Haushaltsgrösse, wird weiterhin zu ähnlichen Anteilen von Haushalten unterschiedlicher Grösse genutzt.

Haushalte mit und ohne Kinder

Haushalte mit Kindern ziehen heute im selben Umfang ins Röntgenareal wie vor zehn Jahren. Zwischen 2006 und 2010 erfolgte jede fünfte Neuvermietung an einen Haushalt mit Kindern (21 %). Zu Beginn, 1999/2000, waren es 20 % (vgl. Tabelle 3.3: Ergebnisspalten 1 und 2). Es besteht also weiterhin ein Interesse von Familien mit Kindern, im Röntgenareal zu wohnen – und: Familien werden bei Neuvermietungen auch weiterhin berücksichtigt.

Insgesamt ist auf der Ebene der Siedlungsstruktur im Vergleich zur Anfangszeit sogar eine signifikante Zunahme von Haushalten mit Kindern zu beobachten. Heute wohnen in knapp jedem dritten Haushalt Kinder oder Jugendliche. Lebten zu Beginn in 20 % der Haushalte Kinder, so leben jetzt in 30 % der Haushalte Kinder (vgl. Tabelle 3.3: Ergebnisspalten 1 und 3). Dies erklärt sich damit, dass Familien mit Kindern weniger oft weggezogen sind als kinderlose Haushalte und Familien mit Kindern wie aufgezeigt weiterhin zuziehen. Zudem

sind im Röntgenareal auch viele Kinder zur Welt gekommen. Die Zahl der Haushalte mit Kindern hat auch aus diesem Grund zugenommen.

Nationalität

Betreffend Nationalität der neu zuziehenden Haushalte ist eine markante Differenz zur Zeit des Erstbezugs festzustellen. Bei den Neuvermietungen machen Haushalte ausländischer Personen in den jüngeren Jahren nurmehr einen Anteil von 8 % aus. Zum Zeitpunkt der Erstvermietung betrug der Anteil hingegen 20 % (vgl. Tabelle 3.3, Ergebnisspalten 1 und 2). Umgekehrt präsentiert sich die Situation der binationalen Haushalte, in denen Personen mit Schweizer und ausländischem Pass leben. Der Anteil dieser Gruppe ist in jüngerer Zeit von ursprünglich 9 % auf 19 % gestiegen. Der Anteil schweizerischer Haushalte blieb mit knapp drei Viertel der Haushalte unverändert (71 % resp. 73 %).

Insgesamt ist die Mieterstruktur der Siedlung in puncto Nationalität aber unverändert geblieben. Dies zeigt der Vergleich zu den Zahlen von 2010. Die Analysen zeigen keine signifikante Veränderung zwischen 1999/2000 und 2010. Auch heute wohnen im Röntgenareal nach wie vor 20 % ausländische Haushalte wie beim Erstbezug. Binationale Haushalte machen 13 % und Schweizerhaushalte 68 % aus (vgl. Tabelle 3.3, Spalten 1 und 3).

Deutlich wird allerdings, dass bezüglich des Kriteriums Nationalität – im Gegensatz zum Beispiel zum Kriterium Alter – eine regulierende Vermietungspolitik besteht.¹³ Da ausländische Haushalte unterdurchschnittlich häufig wegziehen (vgl. Kapitel 3.2), erfolgen offenbar weniger Neuvermietungen an diese Mietergruppe.

Die Ergebnisse verweisen im Weiteren darauf, dass das Röntgenareal für Personen schweizerischer Herkunft unverändert attraktiv ist. Bei Neuvermietungen ist Nachfrage dieser Mietergruppe konstant geblieben.

Haushaltseinkommen

Bezüglich Haushaltseinkommen zeigen sich keine Veränderungen in der Mieterstruktur des Röntgenareals seit dem Erstbezug. Das bedeutet, dass bei den Neuvermietungen die Anteile finanziell besser und weniger gut gestellter Haushalte unverändert sind (keine Angaben in Tabelle 3.3). Das Röntgenareal ist, so lässt sich schliessen, für verschiedene Einkommensgruppen eine attraktive und erreichbare Wohnadresse geblieben.

¹³ Als Richtlinie für die Vermietung frei werdender Wohnungen ist auf Wunsch des Besitzers für die Mieterstruktur der Siedlung das gesamtschweizerische Verhältnis von SchweizerInnen und AusländerInnen zu berücksichtigen. Gemäss Volkszählung 2000 leben in der Schweiz 80 % schweizerische und 20 % ausländische Personen. In der Stadt Zürich liegt der Anteil ausländischer Personen gemäss Volkszählung 2000 mit 26,7 % über dem gesamtsschweizerischen Durchschnitt (vgl.: statistik.info 15/2001, Daten, Informationen, Analysen, Bevölkerung im Kanton Zürich 1980–2000, abrufbar unter: www.statistik.zh.ch). Für das Jahr 2009 weist das Statistische Amt für die Stadt Zürich einen Anteil von 29,8 % ausländischen Personen aus. (<http://www.statistik.zh.ch/themenportal/themen/index.php?fb=1&mt=0>, Link: Bevölkerungsdaten; Zugriff 14. 10. 2010)

Berufsgruppen: Arbeiterhaushalt und moderne Milieus

Wird die Mieterstruktur mit Blick auf die in den Haushalten vertretenen Berufsgruppen und sozialen Milieus untersucht, so hat sich das Röntgenareal in den letzten zehn Jahren gewandelt. War zu Beginn jeder vierte Haushalt ein sogenannter Arbeiterhaushalt, so trifft dies heute nur noch auf jeden siebten Haushalt zu. Der Anteil ist signifikant gesunken, von 24 % beim Erstbezug auf 14 % im Jahr 2010 (vgl. Tabelle 3.3: Spalten 1 und 3). Zudem zeigt sich, dass unter den neu Zuziehenden kaum mehr Haushalte mit Angestellten in unqualifizierten Berufen oder mit Vollzeithausfrauen zu finden sind. Zwischen 2006 und 2010 erfolgten nurmehr 3 % der Neuvermietungen an diese Mietergruppen (vgl. Tabelle 3.3: Spalten 2).

Inwiefern diese im Kreis 5 traditionell gut vertretenen Mietergruppen heute nicht mehr zu den Nachfragenden für Wohnungen in diesem Stadtteil gehören oder ob sie bei Neuvermietungen weniger als früher berücksichtigt werden, muss aufgrund der vorliegenden Daten offen bleiben. Jedenfalls bildet das Ergebnis einen neueren Prozess ab, der mit der Gentrifizierungshypothese angesprochen wird. Das Ergebnis deutet an, dass sich mit der Umnutzung des Raums und der Aufwertung der Wohnlage im Kreis 5 nicht zuletzt eine Verdrängung herkömmlicher QuartierbewohnerInnen und weniger privilegierter Haushalte verbindet.

In dieselbe Richtung weist der Befund, dass unter den neu Zuziehenden in den jüngeren Jahren signifikant mehr Haushalte vertreten sind, in denen Freischaffende, kreativ Tätige, Hochqualifizierte oder Angehörigen moderner Berufszweige leben. Traf dies vor zehn Jahren auf 46 % der Haushalte im Röntgenareal zu, so gilt es für 69 % der zwischen 2006 und 2010 neu Zugezogenen (vgl. Tabelle 3.3, Spalten 1 und 2). Wohnungen im Röntgenareal sind von diesen Berufsgruppen stark nachgefragt, und sie werden bei Neuvermietungen offensichtlich auch häufig berücksichtigt. Auf der Ebene der Gesamtstruktur der Siedlung hat sich der Trend jedoch, im Gegensatz zur Abnahme der Arbeiterhaushalte, noch nicht signifikant niedergeschlagen; die Zunahme zwischen 1999/2000 und 2010 beträgt 6 % (vgl. Tabelle 3.3: Spalten 1 und 3).

Fazit zur Frage: Wer ist in den letzten Jahren ins Röntgenareal eingezogen, und wie sieht die Mieterstruktur 2010 im Vergleich zu 1999/2000 aus?

Die Frage, inwiefern sich die Mieterstruktur des Röntgenareals in den zehn Jahren des Bestehens der Siedlung verändert hat oder nicht und wer sich aktuell von der Siedlung angesprochen fühlt und bei Neuvermietungen berücksichtigt wird, verweist sowohl auf interessante Trends wie auch auf Konstanten.

Deutlich wird insgesamt, dass sich die Siedlung seit ihrem Bestehen nicht grundlegend gewandelt hat. So ist das Bild der im Röntgenareal wohnenden Haushalte in puncto Haushaltsgrösse und Einkommen grosso modo unverändert geblieben. Auch ist der Anteil schweizerischer und ausländischer Haushalte sehr ähnlich geblieben. Letzteres vor allem, wie die Daten zeigen, aufgrund der Vermietungspolitik bei Neuvermietungen, die darauf ausgerichtet ist, die gesamtschweizerischen Durchschnittswerte (nicht-)schweizerischer Haushalte einzuhalten.

Was die Altersstruktur der Siedlung anbelangt, so ist eine Verschiebung hin zu einem höheren Durchschnittsalter zu beobachten. Wie die Analysen verdeutlichen, geht diese über die sogenannte normale Alterung hinaus. Neuvermietungen erfolgen heute deutlich seltener an sehr junge Haushalte (19-25 Jahre), dafür umso eher an Haushalte im mittleren Altersbereich (36-45 Jahre). Die Vermietungspolitik scheint der natürlichen Alterung in der Siedlung kaum Gegensteuer zu geben; sehr junge Haushalte werden selten berücksichtigt. Ein Grund dafür könnte ihre erhöhte Mobilität sein und die in der Folge im Durchschnitt grösseren Kosten der Verwaltung wegen häufigeren Mietwechselln. Dass junge Haushalte die Wohnungen im Röntgenareal nicht mehr nachfragen, ist eine eher unwahrscheinliche Vermutung.

Das Interesse von Familien mit Kindern am Röntgenareal ist konstant geblieben. Bei Neuvermietungen besteht nach wie vor eine Nachfrage von Haushalten mit Kindern. In jedem fünften in der Zeitspanne 2006-2010 neu zugezogenen Haushalt leben Kinder, und im Vergleich zum Erstbezug ist der Anteil der Haushalte mit Kindern bis zum Jahr 2010 von 20 % auf 30 % angestiegen. Weiter waren es in den letzten fünf Jahren häufig Freischaffende und VertreterInnen kreativer Berufe sowie Hochqualifizierte, die neu ins Röntgenareal eingezogen sind (69 %). Die Nachfrage dieser professionellen Milieus kann – im Widerspruch zur im Raum stehenden Kritik – als Indikator dafür verstanden werden, dass das Image der Siedlung offenbar nach wie vor intakt ist. Das Röntgenareal gilt, so zeigen die Daten, gerade für sogenannte urbane, moderne Berufsgruppen als beliebte und gute Wohnadresse. Im Gegenzug haben Arbeiterhaushalte abgenommen (von 24 % auf 14 %) und sind unter den Neuzuziehenden mittlerweile kaum mehr vertreten (in den letzten fünf Jahren: 3 %).

Tabelle 3.3 Erstbezug, Neuzuzüge 2006 bis 2010 und aktuelle Situation – Veränderungen und Konstanz in der Mieterstruktur

	Erstbezug		Aktuelle Situation
	Mieterstruktur 1999/2000 (N = 315-317)	Zuzüge von 2006 bis 2010 (N = 66-67)	Mieterstruktur 2010 (N = 310-317)
Altersdurchschnitt der Erwachsenen pro Haushalt (CV .18**; .39***) ¹⁴			
19-25 Jahre	17 %	2 %	1 %
26-35 Jahre	43 %	47 %	25 %
36-45 Jahre	24 %	38 %	40 %
46-55 Jahre	11 %	9 %	20 %
56 und mehr Jahre	5 %	5 %	14 %
Haushaltsgrösse (ns/ns)			
Einpersonenhaushalt	39 %	49 %	37 %
Zweipersonenhaushalt	37 %	31 %	31 %
Mehrpersonenhaushalt (≥ 3 Personen)	25 %	19 %	32 %
Haushalte mit / ohne Kinder (ns; CV .12**)			
Mit Kindern	20 %	21 %	30 %
Ohne Kinder	80 %	79 %	70 %
Im Haushalt vertretene Nationalitäten (CV .17**; ns)			
SchweizerInnen	71 %	73 %	68 %
AusländerInnen	20 %	8 %	20 %
SchweizerInnen & AusländerInnen	9 %	19 %	13 %
Im Haushalt vertretene Berufsgruppen			
Unqualifizierte Berufe und/oder Vollzeithausfrauen (CV .20***; CV .13***)	24 %	3 %	14 %
Moderne Berufszweige, Kreative, Freischaffende, Hochqualifizierte (CV .17***; ns)	46 %	69 %	52 %

¹⁴ Der erste statistische Wert in Klammer zeigt den Zusammenhang zwischen der 1. und der 2. Ergebnisspalte auf (Erstbezug vs. NeuzuzügerInnen), der zweite Wert bezieht sich auf die 1. und die 3. Spalte (Erstbezug vs. Situation 2010). Diese Anordnung gilt für die gesamte Tabelle.

4 Sicht und Wahrnehmung der MieterInnen im Zeitvergleich

Im diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Erstbefragung und die Daten der jüngsten Untersuchung dargestellt und miteinander verglichen (Befragungen 2002 und 2010). Daran knüpft sich die Frage, wie sich die Einschätzungen der MieterInnen und ihr Wohlbefinden in der Siedlung und im Quartier, das heisst im Kreis 5 von Zürich, entwickelt haben. Aufgezeigt wird, wie die Beurteilung der Bauqualität im Zeitvergleich aussieht (Kapitel 4.1). Danach wird die Wohnzufriedenheit der MieterInnen thematisiert (Kapitel 4.2) sowie die Qualität des Soziallebens in der Siedlung Röntgenareal (Kapitel 4.3). Schliesslich werden die Resultate zur Einschätzung des Quartiers, seiner Infrastruktur und dem Wohlbefinden im nahen Wohnumfeld, ausgeführt (Kapitel 4.4).

4.1 Bauqualität

a) Bauqualität der Siedlung

Im Zug der Erstellung der Siedlung Röntgenareal wurden aus dem Umfeld von Städteplanung und Architektur kritische Stimmen laut. Im Grundtenor wurde vor allem die Bauqualität der Siedlung bemängelt. Die Siedlung war innert ungewöhnlich kurzer Zeit, ungefähr einem Jahr, erstellt worden, und es hiess, Bauweise, Baumaterialien und verwendete Apparate und Ausstattungen seien qualitativ unbefriedigend. Gemäss dieser Ausgangslage ist es heute, zehn Jahre nach Inbetriebnahme der Siedlung, interessant, die aktuelle Einschätzung der BewohnerInnen mit der Wahrnehmung von 2002, die zeitnah zur Fertigstellung der Bauten erhoben worden war, zu vergleichen.

Frage: Die BewohnerInnen des Röntgenareals wurden gefragt, wie sie die «architektonische Gestaltung», die «verwendeten Materialien», die «Ausführungsqualität», die «Aussenfarbe der Häuser» und die «Qualität des Baus insgesamt» beurteilen. Die zur Auswahl stehenden Beurteilungen lauteten «sehr gut», «gut», «weniger gut» und «nicht gut».

Der Rückblick auf die Anfangssituation der Siedlung zeigt, dass die BewohnerInnen kurz nach Erstbezug mit der Bauqualität und dem Äusseren des Röntgenareals mehrheitlich zufrieden waren. So gefielen die architektonische Gestaltung des Neubaus (94 %; Beurteilung «gut» oder «sehr gut») wie auch die prägnante gelb-orange-rote Farbgebung der Häuser (89 %) den allermeisten BewohnerInnen. Ebenso lobten drei Viertel der Befragten die gesamthafte Bauqualität der Siedlung (78 %). Wenig Lob erhielten dagegen – bereits damals – die Aspekte der Ausführungsqualität (39 %) und die verwendeten Materialien (48 %); nur gerade ein gutes Drittel respektive die Hälfte der Befragten verteilten im 2002 diesbezüglich gute Noten (vgl. Tabelle 4.1).

In der 2010er Befragung sind die Einschätzungen nicht positiver ausgefallen, sondern ähnlich oder kritischer. Bezüglich zwei Aspekten ist die Einschätzung ähnlich geblieben. Nach wie vor sehr viel Lob erhält die architektonische Gestaltung. Noch immer gefällt sie fast allen BewohnerInnen «sehr gut» oder «gut» (95 %). Ähnlich kritisch wie schon zum ersten

Befragungszeitpunkt fiel dagegen die Beurteilung der Ausführungsqualität aus. Während diese 2002 noch von gut jedem dritten Haushalt positiv eingeschätzt wurde (39 %), lobt 2010 knapp jeder dritte Haushalt die Ausführungsqualität (30 %).

Hinsichtlich der weiteren drei Qualitätsaspekte ist die Kritik markant gestiegen. Mehr als zwei von drei Haushalten äussern sich in der jüngsten Befragung, 2010, sowohl über die Bauqualität insgesamt wie auch über die verwendeten Materialien negativ. Sie beurteilen die Bauqualität und verwendete Materialien als «weniger gut» oder als «nicht gut» (positive Anteile: bei 29 % resp. 23 %). Für die Bauqualität hat die Zustimmung um 49 % und für die verwendeten Materialien um 25 % abgenommen. Negativer wird auch die Aussenfarbe der Häuser beurteilt. Der Anteil der Zufriedenen liegt um 21 Prozentpunkte tiefer (Zufriedene im 2002: 89 %; im 2010: 68 %).

Die Angaben der Befragten zur offenen Frage, «was stört Sie am meisten an Ihrer Wohnung?», untermauern die Zunahme der Kritik. Haben 2002 noch 14 % in eigenen Worten die Qualität des Baus oder die Ausführung bemängelt, so war diese Kritik bereits 2004 auf 24 % angestiegen. In der jüngsten Befragung von 2010 haben nun die Hälfte aller Haushalte eine Kritik geäussert, welche die Bau- und Ausführungsqualität der Wohnungen oder der Siedlung betrifft (47 %; keine Tabelle).

Folgendes sind Beispiele von Angaben der BewohnerInnen zur kritisierten Bau- und Ausführungsqualität:

- Schlechte Qualität (Fenster, Bad etc.). (4003)¹⁵
- Billige Baumaterialien, Wandputz. (4005)
- Untere Küchenschubladen nicht ausziehbar. Sehr lauter Dampfabzug. (4007)
- Unschöne Oberflächen. (4013)
- Schlechte Plättli in den Badezimmern. (4014)
- Qualität der Materialien; Raumklima (schlechte Luft in der Wohnung), zu luftdicht abgeschlossen, es gibt Schimmelpilz; Ameisen!!! (4017)
- Baumängel (Schimmel!). (4020)
- Schlechte Bausubstanz. (4021)
- Schlechte Materialien (4022)
- Mangelhafte Verarbeitung. (4024)
- Billige Baumaterialien. (4028)
- Die gewählten Materialien. (4040)
- Die Fenstergriffe haben eine sehr schlechte Qualität. Allgemein sind die Wohnungen sehr billig eingerichtet und der Mietzins dafür zu teuer! (4042)
- Ausführungsqualität. (4043)
- Günstige Bauweise – die Sachen fallen langsam auseinander. (4044)
- Risse in den Wänden. (4045)
- Spardinger wie kaputte Fenstergriffe. (4046)
- Materialien, Bauweise. (4048)
- Schlechte Bauqualität. (4051)
- Nach 10 Jahren fällt alles auseinander (billige Geräte etc.). (4056)

¹⁵ Jeder anonymisierte Fragebogen wurde mit einer Nummer versehen. Für die Erhebung 2010 sind dies Zahlen ab 4001.

- Die mittelmässige Bauweise. (4061)
- Billige Materialien. (4063)
- Teilweise schlechte Baumaterialien. (4065)

b) Einschätzung bei Mietantritt und zum Befragungszeitpunkt

Ein grosser Neubau an einer zentralen Lage in der Stadt Zürich ist attraktiv. Sind die Wohnungen komfortabel und preisgünstig, so sind sie umso begehrt. Ist hingegen das Image der Siedlung schlecht, so könnten mit der Belegung der Wohnungen längerfristig Schwierigkeiten auftreten. Es ist deshalb von Interesse, mehr darüber zu erfahren, wie die BewohnerInnen ihre Wohnung beurteilen.

Fragen: Die BewohnerInnen des Röntgenareals wurden erstens gefragt, ob eine Wohnung im Röntgenareal – zum Zeitpunkt ihres Einzugs – ihrem «Wunschziel» entsprochen hat oder ob für sie «auch andernorts etwas in Frage gekommen» wäre. Zweitens wurde eruiert, wie die BewohnerInnen ihre Wohnung nun, zum Zeitpunkt der Befragung, beurteilen, ob die Wohnung ihre «Erwartungen erfüllt» oder gar «übertrifft», oder ob sie von ihrer Wohnung «eher enttäuscht» sind.

Wunschziel: Der Vergleich der Befragungen 2002 und 2010 verweist auf eine Tendenz, die statistisch allerdings nicht signifikant ist. Während bereits 2002 die grosse Mehrheit (56 %) angab, ihre Wohnung im Röntgenareal habe ihrem «Wunschziel» entsprochen, so ist dieser Anteil im 2010 nochmals um 13 % gestiegen. Eine Wohnung im Röntgenareal ist in der jüngsten Befragung für über zwei Drittel das «Wunschziel» (69 %). Für gut ein Viertel «wäre auch etwas an einem anderen Ort in Frage gekommen» (28 %; im 2002: 38 %). Nur 4 % geben 2010 an, dass sie «keine andere Wohnung» gefunden hätten, die Wohnung im Röntgenareal also eher Ausweich- als Wunschdestination ist (2002: 6 %; vgl. Tabelle 4.2).

Erfüllt die Wohnung die Erwartungen? Sehr viele Befragte sind mit ihrer Wohnung zufrieden. Dies gilt sowohl für den Zeitpunkt der Erstbefragung, 2002, wie für 2010. Beide Mal äussern drei von vier Befragten, die Wohnung «entspreche ihren Erwartungen» (74 % resp. 76 %). Abgenommen hat indes der Anteil der sehr Zufriedenen. Während 2002 noch fast jede vierte Person befand, die Wohnung «übertreffe die Erwartungen» (23 %), so ist dieser Anteil mittlerweile auf jede sechste Person gesunken (16 %). Von 3 % auf 9 % leicht gestiegen ist dagegen der Anteil derjenigen, die von der Wohnung «eher enttäuscht» sind (vgl. Tabelle 4.3).

Tabelle 4.1 Beurteilung der Bauqualität des Röntgenareals

	Befragung 2002 (N = 172-175)	Befragung 2010 (N = 124-130)		
	Anteil «Zufriedene»: Baubeurteilung «sehr gut»/«gut»*		Signifikante Differenzen	Stat. Wert (CV)
Architektonische Gestaltung	94 %	95 %	-	ns
Aussenfarbe der Häuser	89 %	68 %	- 21 %	.26***
Ausführungsqualität	39 %	30 %	-	ns
Bauqualität insgesamt	78 %	29 %	- 49 %	.35***
Verwendete Materialien	48 %	23 %	- 25 %	.26***

*Die Ergänzung zu 100 % besteht jeweils aus den «Unzufriedenen». Ihre Baubeurteilung lautet: «weniger gut»/«nicht gut».

Tabelle 4.2 Beurteilung der Wohnung bei Mietantritt

	Befragung 2002	Befragung 2010	Signifikante Differenzen
Röntgenareal Wunschziel	56 %	69 %	-
Anderer Ort auch in Ordnung	38 %	28 %	-
Fand/en keine andere Wohnung	6 %	4 %	-
Total	100 % N = 173	100 % N = 130	ns

Tabelle 4.3 Beurteilung der Wohnung zum Befragungszeitpunkt

	Befragung 2002	Befragung 2010	Signifikante Differenzen
Entspricht Erwartungen	74 %	76 %	+ 2 %
Übertrifft Erwartungen	23 %	16 %	- 7 %
Enttäuscht von Wohnung	3 %	9 %	+ 6 %
Total	100 % N = 175	100 % N = 129	CV .15*

c) Fazit zur Bauqualität

Die architektonische Gestaltung der Siedlung wird von den BewohnerInnen nach wie vor geschätzt. Zwar wurde, vornehmlich aus Architekturkreisen, kritisiert, die architektonische Planung sei nicht in ihren ursprünglichen Facetten umgesetzt worden. Gleichwohl stösst die Siedlung beim breiten Publikum, das heisst bei ihren BewohnerInnen, auf grossen Anklang. Nicht zuletzt, so ist anzufügen, wohnen auch mehrere ArchitektInnen in der Siedlung. Die Meinung ist also auch beim Fachpublikum nicht nur einheitlich.

Dass die Farbe der Häuser in der jüngsten Befragung schlechter abschneidet, mag damit zusammenhängen, dass die ursprünglich sehr knalligen Farben gelb, orange und rot mittlerweile an Intensität nachgelassen haben. Die auffälligen 'Sugus'-Häuser haben sich in die Umgebung eingefügt. In den mündlichen Kommentaren finden sich keine weiteren Angaben zu diesem Thema.

Drei bauliche Aspekte werden in der jüngsten Befragung deutlich kritisiert: die verwendeten Materialien sowie die Bauqualität und die Ausführungsqualität des Röntgenareals. Die entsprechende Kritik ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Ob dies dem 'natürlichen' Lebenszyklus von Materialien entspricht und somit in den nächsten Jahren umfassende Erneuerungsarbeiten angesagt sind oder ob eher Baumängel vorliegen respektive qualitativ ungenügende Materialien verwendet wurden, kann vorliegend nicht beantwortet werden. Die Beurteilung des Renovations- oder Sanierungsbedarfs ist eine Frage der Baufachleute.

Offen bleiben muss auch, inwiefern ein solcher Kritikanstieg nach zehn Jahren Lebenszeit auch bei anderen Siedlungen feststellbar wäre; Benchmarks sind nicht bekannt. Würde Solches festgestellt, führte dies zur Aussage, dass die beanstandeten Mängel der Siedlung in einem 'normalen', heute offenbar zu erwartenden Rahmen liegen. Würde sich dagegen zeigen, dass das Mass an Kritik im Röntgenareal gegenüber andern Siedlungen deutlich erhöht ist, wären dahingehend Rückschlüsse möglich, dass die untersuchte Siedlung tatsächlich überdurchschnittlich schnell gealtert ist, die Substanz demnach wenig Qualität aufweist. Mithin stellt sich auch die Frage, inwiefern sogenannte Bau-Laien, also die BewohnerInnen, die gestellten Fragen überhaupt verlässlich beantworten (können). Jedenfalls, so die Sicht der Autorinnen, stellt die Befragung den Blick und die Erfahrung der AlltagsnutzerInnen dar und ist insofern durchaus ergiebig und lehrreich. Eine selten gewählte Perspektive erhält damit Aufmerksamkeit. Der Fokus der BewohnerInnen ist aufs Konkrete und Praktische – auf den Alltag – ausgerichtet und kann auf diese Weise sehr wohl verlässliche Wahrnehmungen offen legen. Nichtsdestotrotz könnte ein zusätzliches Fachurteil die Laiensicht durch die professionelle Perspektive des Baufachs erweitern und validieren.

Wie die wahrgenommenen Mängel behoben werden können, ob mit Einzel- oder umfassenden Massnahmen, ist hier nicht zu beurteilen. Als Möglichkeit steht ebenso im Raum, als Eigentümerin nichts zu unternehmen und die geäusserte Kritik stehen zu lassen. Die Zukunft wird freilich zeigen, wie die BewohnerInnen die Siedlung in weiteren zehn oder zwanzig

Jahren wahrnehmen. Dann eine Befragung durchzuführen, wäre natürlich interessant und sowohl für die Siedlungsplanung wie für die Raumpolitik aufschlussreich.

Das Röntgenareal ist für die Mieterschaft ungebrochen attraktiv. Dies zeigen die Fragen zum Wunschziel und zur Frage, ob die Wohnung die Erwartungen erfüllt hat oder nicht. Für noch mehr Befragte als früher ist die Siedlung im Kreis 5 das Wunschziel, wenn es ums Wohnen geht. Eine Wohnung im Röntgenareal ist, so ist zu schliessen, eine erstrebenswerte Wohnadresse. Nach einer gewissen Wohndauer ist die Beurteilung der Wohnung jetzt leicht kritischer geworden. Das heisst, der Anteil der Begeisterten ist etwas kleiner geworden (- 7 %) und es hat etwas mehr Enttäuschte (+ 6 %). Nach wie vor aber machen diejenigen MieterInnen den grössten Anteil aus, die mit der Wohnung zufrieden sind. Für die meisten, so zeigt die Befragung, haben sich – mit dem Wohnsitz «Röntgenareal» – die Erwartungen erfüllt (76 %).

4.2 Wohnzufriedenheit

a) Zufriedenheit mit der Wohnung

Die Ergebnisse zur Bauqualität in Kapitel 4.1 lassen ein beträchtliches Kritikpotenzial erkennen. Grosse Mehrheiten bemängeln Bau- und Ausführungsqualität sowie die verwendeten Materialien. Es interessiert deshalb im Folgenden, Näheres über die Wohnzufriedenheit der Röntgenareal-BewohnerInnen zu erfahren. Zu untersuchen ist, ob die Unzufriedenheit über die Bauweise sich etwa auch auf die Wohnsituation auswirkt. Das könnte heissen, dass sich die Wohnzufriedenheit, die 2002 im Röntgenareal sehr hoch war, mittlerweile in Richtung weniger Zufriedenheit bewegt hat. Denkbar ist aber auch, dass die Wohnzufriedenheit unabhängig von der Beurteilung der Bauqualität hoch geblieben ist. Dies zum Beispiel deshalb, weil sich die Wohnzufriedenheit auch aus andern als allein baulichen Faktoren speist wie etwa gestalterische, Preis- oder soziale Faktoren.

Frage: Die Wohnzufriedenheit wurde für die Befragung in verschiedene Dimensionen aufgeteilt. Dazu zählen zwei zusammenfassende Aspekte: «Gesamtbeurteilung der Wohnung» sowie «Preis/Leistung»; verschiedene Aspekte zu Architektur und Raumgestaltung: «Grundriss», «Grösse der Räume», «zum Wohnraum offene Küche», «Helligkeit» und «Schutz vor Einblick von aussen»; die Dimension Technik und Ausstattung: «Kücheneinrichtung», «Waschmaschine/Tumbler», «Teppichboden», «Elektroanschlüsse», «Bodenheizung» und «Schallisolation zwischen den Wohnungen»; die Zufriedenheit mit den Räumen ausserhalb der Wohnung: «Balkon/Sitzplatz», «Keller» und «Garage»; und schliesslich die Dimension des für die Liegenschaft verantwortlichen Personals mit den Aspekten «Liegenschaftsverwaltung», «Hauswartung» und «Reinigungspersonal Treppenhaus etc.». Jeder der 19 Aspekte wurde separat auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 6 (nicht zufrieden) bewertet. Für die Auswertung haben wir drei Gruppen gebildet: «Zufriedene» (Werte 1 und 2), «Teils-teils-Zufriedenheit» (Werte 3 und 4) sowie «Unzufriedene» (Werte 5 und 6). In der Darstellung werden für die Befragungen 2002 und 2010 die Anteile der Zufriedenen miteinander verglichen (Werte 1 und 2). Signifikante Auf- und Abwärtsbewegungen werden hervorgehoben.

Die Aspekte Gesamtzufriedenheit mit der Wohnung sowie die Preis-/Leistungsbeurteilung verweisen auf einen positiven Grundtenor. Die Zufriedenheit der Befragten mit der Wohnung ist – insgesamt betrachtet – nach wie vor hoch. Drei von vier Haushalte sind sowohl mit der «Wohnung insgesamt» als auch mit dem «Preis-/Leistungsverhältnis» zufrieden (72 % resp. 78 %; vgl. Tabelle 4.4). Die Zufriedenheit ist seit Beginn konstant hoch geblieben.

Ebenso stellen wir weiterhin eine hohe Zufriedenheit mit architektonischen Aspekten und der Raumgestaltung fest. Wie im 2002 schätzt auch im 2010 eine grosse Mehrheit der Befragten die «Helligkeit der Wohnung» (85 %), den «Grundriss» (69 %) sowie den «zur Küche hin offenen Wohnraum» (68 %). Von der Hälfte der Befragten positiv beurteilt werden auch die «Grösse der Räume» und der «Schutz vor Einblick von aussen» (je 49 %); Kritik, die diesbezüglich geäussert wird, betrifft die eher kleinen Schlaf-/Bürräume der Wohnungen sowie das Fehlen von Sonnenstoren auf Teilen des langen Balkons.

Eine Veränderung zum Negativen ist für die Beurteilungen im Bereich Technik und Ausstattung festzustellen. So werden 4 von 6 Aspekten im 2010 signifikant schlechter beurteilt als 2002: die «Kücheneinrichtung» (56 % Zufriedene; - 21 %), «Waschmaschine/Tumbler» (58 % Zufriedene; - 17 %), «Elektroanschlüsse» (7 % Zufriedene; - 5 %) und «Schallisolation zwischen den Wohnungen» (42 % Zufriedene; - 11 %). Tendenziell negativer (statistisch nicht signifikant) ist auch die Beurteilung der beiden weiteren Aspekte im Bereich Technik und Ausstattung. So sind 59 % mit der Bodenheizung zufrieden (- 5 %) und nur 5 % schätzen den Teppichboden (- 8 %). Zum Thema Teppiche ist anzufügen, dass sie (wie auch die geringe Zahl der Elektroanschlüsse) seit Beginn der Begleitforschung sehr unbeliebt waren. Mittlerweile geben mehr als die Hälfte der Befragten an (55 %), dass sie die Teppiche in Absprache mit der Verwaltung auf eigene Kosten durch andere Böden (meist Laminat) ersetzt haben.

Die Beurteilung der zur Wohnung gehörenden Räume ausserhalb der Wohnung – also Balkon respektive Sitzplatz, Keller und Garage – fällt im Zeitvergleich ähnlich aus. Einzig die «Kellerräumlichkeiten» werden etwas kritischer beurteilt (66 % Zufriedene; - 7 %). Die grossen «Balkone und Gartensitzplätze» werden nach wie vor geschätzt (82 % Zufriedene). Mit der «Garage» sind zwei von drei der Befragten zufrieden (64 %). Bemerkenswert ist in puncto Garage, dass der Anteil derjenigen, die einen Autoabstellplatz gemietet haben, in den letzten Jahren abgenommen hat. Im 2002 gaben 63 % an, keine Garage zu haben, im 2010 ist der Anteil derjenigen ohne Garage respektive, so ist anzunehmen, ohne Auto auf 72 % angestiegen.

Die Zufriedenheit mit den verschiedenen Fachleuten, die die Siedlung betreuen, ist mit einer Ausnahme ebenfalls ähnlich geblieben. Zwei von drei Befragten sind mit der «Hauswartung» zufrieden (65 %), und etwas weniger als die Hälfte ist mit der «Reinigung der Gebäude» (Treppenhaus etc.) zufrieden (45 %). Die Zufriedenheit mit der «Liegenschaftsverwaltung» ist deutlich gesunken. 2002 lag sie bei 92 %, 2010 bei 66 %, dies entspricht einer Abnahme von 26 %. Zu diesem Ergebnis ist zu bemerken, dass die Einschätzung von 2002 tatsächlich

erstaunlich positiv war, wohl fast einmalig positiv. Nachmalig gab es personelle Wechsel in der Bewirtschaftung und heute dürfte die Einschätzung vermutlich bei einem üblichen Durchschnitt liegen. Noch immer sind mit 66 % deutlich mehr als die Hälfte der Befragten mit der Liegenschaftsverwaltung zufrieden.

b) Zufriedenheit mit der Infrastruktur der Siedlung

Nebst der Zufriedenheit mit der Wohnung im engeren Sinn ist auch die Wahrnehmung der Siedlungsinfrastruktur ausserhalb der eigenen Wohnung ein Faktor, der für das Wohlbefinden und die Wohnzufriedenheit der MieterInnen eine Rolle spielt. In der Befragung wurde die Zufriedenheit mit der Infrastruktur der Siedlung ebenfalls erfasst.

Frage: Die BewohnerInnen konnten ihre Zufriedenheit respektive Unzufriedenheit auf einer Skala von 1 (positive Beurteilung) bis 6 (negative Beurteilung) angeben. Beurteilt wurden die Dimensionen Infrastruktur im Haus: «Treppenhaus» (geräumig-eng), «Lift» (geräumig-eng), «Kinderwagenraum» (gross genug-zu klein) und «Veloraum» (praktisch-unpraktisch); Angebote und Aspekte der Ausstattung: «zugängliche Dachterrasse» (gut/toll-nicht gut/nicht toll), «Spielmöglichkeiten» (genügend-zu wenig), «Gestaltung des Aussenraums» (schön-nicht schön), «Grösse des Aussenraums» (gross genug-eng/klein) und «Siedlungs-Treffpunkte» (genügend-zu wenig); sowie die Infrastruktur im Aussenraum: «Briefkästen» (bedarfsgerecht-nicht bedarfsgerecht), «Aussenbeleuchtung der Siedlung» (genügend/angenehm-nicht genügend/nicht angenehm), «Veloständer» (bedarfsgerecht-nicht bedarfsgerecht), «Besucherparkplätze» (genügend-nicht genügend) und «Abfallentsorgung» (bedarfsgerecht-nicht bedarfsgerecht).

Die Zufriedenheit mit der Infrastruktur der Siedlung ist, wie der Zeitvergleich zwischen 2002 und 2010 zeigt, in etlichen Punkten ähnlich geblieben und in andern hat sie sich verschlechtert. Eine höhere Zufriedenheit ist in keinem Punkt feststellbar. Erwähnenswert ist, dass die Infrastruktur seit dem Bestehen der Siedlung keine Veränderungen oder gezielte Aufwertungen erfahren hat. Eher trat das Gegenteil ein. Offenbar wurden zum Teil Spielgeräte abgebaut, Bäume mussten gefällt werden und der Zugang zu den zugänglichen Dachterrassen wurde zum Teil gesperrt.

Die Infrastruktur im Haus, das heisst «Treppenhaus» und «Lift», werden 2010 ähnlich beurteilt wie in der Erstbefragung. Je zwei Drittel sind zufrieden mit den Gegebenheiten (65 % resp. 69 %; vgl. Tabelle 4.5). Dagegen ist die Zufriedenheit mit dem «Kinderwagenraum» und dem «Veloraum» um 17 % respektive um 21 % gesunken. Noch rund die Hälfte der Befragten ist zufrieden (51 % resp. 46 %). Dies hängt im Falle der Kinderwagenräume, so ist zu vermuten, mit der Zunahme der Kinderzahl im Röntgenareal zusammen. Das dürfte dazu geführt haben, dass die Zahl der Kinderwagen zugenommen hat und die Platzverhältnisse eng geworden sind. Betreffend Veloraum ist unklar, ob die Anzahl der Fahrräder zugenommen hat. Denkbar ist dies aber durchaus, da heute noch mehr BewohnerInnen als früher kein Auto besitzen.

Hinsichtlich Ausstattung und Siedlungsangeboten ist die Zufriedenheit merklich gesunken. Die grösste Zufriedenheit ist in Bezug auf die «Grösse des Aussenraums» der Siedlung feststellbar (66 % Zufriedene). Die BewohnerInnen schätzen den autofreien Raum zwischen den Gebäuden: Auf den Weglein bewegen sich FussgängerInnen, VelofahrerInnen und Leute mit Kinderwagen. Hingegen hat die Zufriedenheit mit der Ausstattung signifikant abgenommen. Dies betrifft sowohl die «Spielmöglichkeiten für die Kinder» (- 19 %, 50 % Zufriedene) wie auch die allgemeine Gestaltung des Aussenraums» (- 15 %, 34 % Zufriedene). In den Kommentaren wird verdeutlicht, dass heute zum Teil weniger Spielgeräte vorhanden sind, und der Spielplatz sei verkleinert und abgebaut worden. Er sollte aufgefrischt werden. Wie bereits früher wird der Wunsch nach mehr Grün und weniger Steine und Kies geäussert. Die Zufriedenheit mit der Möglichkeit von Siedlungstreffpunkten ist nach wie vor eher tief (46 % Zufriedene). Markant gesunken ist zudem die Zufriedenheit mit der Dachterrasse (- 20 %). Geäussert wird diesbezüglich, der Hauswart habe den Zugang zur ehemals offenen Dachterrasse gesperrt. Dies wird als mieterunfreundlich empfunden.

Die Zufriedenheit mit der Infrastruktur im Aussenraum ist 2010 ähnlich geblieben wie in der Untersuchung 2002. Die Anteile der Zufriedenen lauten für die Briefkastenanlage 77 %, für die Aussenbeleuchtung 58 %, für die Besucherparkplätze 46 % und für die Abfallentsorgung 54 %. Gesunken ist die Zufriedenheit mit den Veloständern (-18 %; 40 % Zufriedene). In den Kommentaren machen viele Befragte wie bereits in den Befragungen von 2002 und 2004 erneut darauf aufmerksam, dass sie sich für die Fahrräder im Aussenraum gedeckte Parkplätze wünschen.

c) Fazit zur Wohnzufriedenheit

Die Schlussfolgerung zur Wohnzufriedenheit ist zweiteilig. Einerseits zeigen die Daten, dass die Zufriedenheit mit der Wohnung im Röntgenareal in den ersten 10 Jahren konstant hoch geblieben ist. Viele BewohnerInnen äussern sich nach wie vor sehr positiv über die Wohnung insgesamt sowie über den Mietpreis. Sie schätzen den Grundriss und die Helligkeit ihrer Wohnungen, die zum Wohnraum offene Küche sowie die grosszügigen Balkone entlang der ganzen Wohnung oder auch den Gartensitzplatz. Dass diese Aspekte geschätzt werden, kommt auch in den Kommentaren deutlich zum Ausdruck. Weiter zeigt sich, dass die Wohnumgebung, das heisst die Siedlung als Ganzes, ebenfalls zur Wohnzufriedenheit beiträgt. Hier sind es insbesondere der zentrale Standort und die Architektur des Röntgenareals, die äussere Erscheinung, die genannt werden.

Folgende Zitate sind stellvertretende Beispiele auf die Frage, was den BewohnerInnen am besten an ihrer Wohnung gefällt:

- Aussicht, Licht. (4001)
- Lage, Sichtweite. (4004)
- Einen eigenen Garten entlang meiner Wohnung. (4006)
- Aussicht, Preis/Leistung. (4008)
- Grösse und Helligkeit, Lage. (4009)
- Helligkeit, Preis, Tumbler und Waschmaschine. (4011)
- Die grossen Fenster, der Balkon, die Aussicht. (4013)
- Preis-Leistung, Funktionalität. (4015)

- Lage, Grösse. (4017)
- Aussicht, Stube/Essbereich. (4019)
- Grundriss. (4021)
- Aussicht gegen Westen (Abendsonne). (4023)
- Waschmaschine, Geschirrspüler, Bodenheizung. (4027)
- Gestaltung der Wohnung, Grundriss. (4029)
- Balkon. (4033)
- Finde sie einfach schön. (4035)
- Heizung, grosser Wohn- und Schlafräum. (4037)
- Preis, Grösse. (4041)
- Grundriss, Ausblick. (4043)
- Lage und grosser Küchen-Wohnraum und Balkone. (4046)
- Lage, Balkon, Grundriss, Fenstergrösse. (4048)
- Auch als Angestellter zahlbar in der Stadt. Hell und gross. (4050)
- Der Balkon (einmalig in der Stadt). (4052)
- Helligkeit, Aussicht, Lage. (4059)
- Grundriss, Preis/Leistung. (4063)

Folgendes sind stellvertretende Beispiele auf die Frage, was den BewohnerInnen am besten an der Siedlung gefällt.¹⁶

- Sieht witzig aus. (4003)
- Lage, Architektur. (4004)
- Lage, Quartier. (4005)
- Zentrale Lage. (4008)
- Bild nach Aussen, Nähe Stadtzentrum, Lage, Einbettung in Kreis 5. (4009)
- Zentral, wirkt sehr bunt und freundlich mit den farbigen Häusern! (4011)
- Der Ort, Stadt. (4012)
- Zentral gelegen. (4016)
- Lage. (4017)
- Architektur. (4021)
- Raum. (4022)
- Schöne und auffällige Gestaltung. (4024)
- Gute Lage, modern. (4025)
- Standort. (4030)
- Kein Autoverkehr. (4031)
- Schön, schöner geht nicht. (4035)
- Lage, günstiger Wohnraum. (4046)
- Lage, Offenheit. (4048)
- Lage in Zürich zentral. (4049)
- Zentrale Lage. Kontakt unter den Nachbarn. (4051)
- Zentrale Lage, Aussicht. Die Farbe der Häuser. (4052)
- Aussenfarbe der Häuser. (4054)
- Zentrale Lage, Preis-Leistung. (4060)
- Standort (Zürich Kreis 5). (4063)
- Grösse, Lage. (4065)

¹⁶ Anmerkungen zum Sozialleben in der Siedlung, die auf diese Frage geäussert wurden, sind in Kapitel 4.3 thematisiert.

Andererseits zeigen sich 2010 im Vergleich zur Erstbefragung 2002 auch bemerkenswerte Verschiebungen hin zu mehr Kritik. Sie betreffen vorrangig Aspekte der Technik und Ausstattung und reihen sich offensichtlich in die oben dargestellte Kritik der Befragten zu den Baumaterialien und der Bau- und Ausführungsqualität ein (vgl. Kapitel 4.1). So ist die Kritik an der Kücheneinrichtung (Geräte) sowie an der Waschmaschine und am Tumbler deutlich gestiegen. Kommentare der Befragten verdeutlichen, dass die Kritik auch weitere Aspekte der Ausführungsqualität betrifft (so z. Bsp. die Lüftung im Bad, Fenstergriffe, Abdeckung in Bad/Küche, Schimmelbildung etc.). Verschiedentlich mussten alte, defekte Geräte ersetzt werden. Hatten diese ein bestimmtes Alter nicht erreicht, wurden die MieterInnen an den Kosten für die Neubeschaffung beteiligt.

Hinsichtlich der Zufriedenheit mit der Infrastruktur in Haus und Aussenraum der Siedlung ist festzuhalten, dass sie von Anfang an tiefer war im Vergleich zur Zufriedenheit mit der Wohnung. Sie hat zudem im Vergleich von 2002 und 2010 in einigen Punkten nochmals abgenommen. Dazu dürfte die Zunahme der Kinder im Röntgenareal beigetragen haben. Sie möchten draussen spielen und die Eltern stellen fest, dass die Möglichkeiten im Laufe der Zeit eher abgenommen haben und keine Neuinvestitionen vorgenommen wurden. Insgesamt ist aus Sicht der Begleitforschung festzuhalten, dass von der Verwaltung Hinweise aus den früheren Untersuchungen kaum aufgenommen und umgesetzt worden sind. Nicht unerwartet tauchen demnach dieselben Anliegen der Mieterschaft für Verbesserungen auch in der jüngsten Erhebung wieder auf. An vorderster Stelle werden Verbesserungen im Aussenraum, für die Kinder wie auch für die Erwachsenen, gewünscht sowie bessere (überdachte) Abstellplätze für die Fahrräder.

Bemerkenswert ist ein neues Anliegen, das in den Kommentaren der vorliegenden Untersuchung erstmals zum Ausdruck kommt und gleich das grösste Gewicht erhalten hat: Hinweise auf Renovationsbedarf in der Siedlung. Auf die Frage, was im Wohn- oder Siedlungsbereich verändert oder verbessert werden sollte, antwortet fast jeder zweite Haushalt mit Angaben in diesem Bereich. Dieser Punkt erhält das grösste Gewicht, gefolgt von den oben erwähnten Anliegen betreffend Aussenraum und Fahrradabstellplatz.

Folgende Beispiele illustrieren das Anliegen nach Erneuerung und Renovation:

- Neue Geräte, Dichtungen, Isolationen... (4005)
- Ersatz der Silikonfugen im Bad/Dusche. (4007)
- Zu lärmig, man hört alles von oben und unten, es ist schlecht isoliert. (4012)
- Treppenhäuser und Eingangsbereich neu streichen. (4013)
- Treppenhaus sollte gestrichen werden, vor allem im Eingangsbereich. Macht nach 10 Jahren einen etwas schmutzigen Eindruck. (4014)
- Bessere Qualität der verwendeten Materialien. (4017)
- Mehr Sonnenstoren, mehr Elektro- und Multimediaanschlüsse. (4021)
- Innenmaterialien sollten verbessert werden, besonders die Böden und Elektrizität. (4022)
- Der Wohnbereich sollte «etwas» beständiger gebaut sein: Fugen öffnen sich, Fenster lassen Luft rein, Farbe blättert ab, Fenstergriffe fallen auseinander etc. (4027)
- Bessere Schallisolation. (4031)
- Zum Teil Schimmel im Badezimmer, Wände rissig. (4036)
- Treppenhäuser weniger bedrückend und karg. (4046)

- Eingang, Treppenhaus, Lift. (4048)
- Wohnbereich: Versiegelung der Balkonböden, Einbau einer Regenrinne auf Balkon. (4051)
- Eine Renovation steht an. (4057)
- Wände im Treppenhaus streichen. (4060)
- Hätte ich genug Geld, würde ich in der Wohnung ein richtiges Parkett legen lassen. Der Teppich war schrecklich, der Laminatboden ist besser, aber sehr unstabil. (4061)
- Fenstergriffe, Dusche, Deckenverputz fällt mindestens 1 x pro Jahr herunter! (4062)
- Unterhalt besser führen (z. Bsp. Treppenhaus streichen). (4063)

Dennoch: Insgesamt ist die Zufriedenheit der BewohnerInnen des Röntgenareals nach wie vor sehr hoch. Rund drei Viertel der Haushalte – so lässt sich zusammenfassen – sind grundsätzlich mit ihrer Wohnsituation zufrieden. In erster Linie mit der Wohnung, aber auch mit der Infrastruktur der Umgebung. Unübersehbar ist indes die Zunahme der Kritik zwischen 2002 und 2010. In der Wahrnehmung der BewohnerInnen ist die junge Siedlung inzwischen gealtert. Das 10-jährige Jubiläum steht der Siedlung offenbar nicht nur gut an. Bisher scheint diese Feststellung das Sein der BewohnerInnen, ihr Wohnen und Leben im Röntgenareal, nicht zu beeinträchtigen. Dennoch werden in der Befragung mancherlei Verschlechterungen und Mängel festgehalten. Es scheint eine Frage der Zeit zu sein, möglicherweise nicht sehr vieler Jahre, bis das momentane Wohlbefinden in eine Missstimmung umkippen könnte.

Tabelle 4.4 Zufriedenheit mit der Wohnung

	Befragung 2002 (N = 171-175)	Befragung 2010 (N = 126-128)		
	Anteil «Zufriedene» (Werte 1 & 2 der 6-stufigen Skala)*		Signifikante Differenzen	Stat. Wert (CV)
Gesamtfaktoren				
Wohnung insgesamt	75 %	72 %	-	ns
Preis/Leistung	78 %	78 %	-	ns
Architektur/ Raumgestaltung				
Grundriss	71 %	69 %	-	ns
Grösse der Räume	58 %	49 %	-	ns
Zum Wohnraum offene Küche	77 %	68 %	-	ns
Helligkeit	93 %	85 %	-	ns
Schutz vor Einblick von aussen	47 %	49 %	-	ns
Technik/ Ausstattung				
Kücheneinrichtung	77 %	56 %	- 21 %	.25***
Waschmaschine/ Tumber	75 %	58 %	- 17 %	.20**
Teppichboden	13 %	5 %	-	ns
Elektroanschlüsse	12 %	7 %	- 5 %	.14*
Bodenheizung	64 %	59 %	-	ns
Schallisolation zwi schen Wohnungen	53 %	42 %	- 11 %	.19**
Räume ausserhalb Wohnung				
Balkon oder Gartensitzplatz	89 %	82 %	-	ns
Keller	73 %	66 %	- 7 %	.16*
Garage	61 %	64 %	-	ns
Personal				
Liegenschaftsver- waltung	92 %	66 %	- 26 %	.32***
Hauswartung	73 %	65 %	-	ns
Reinigung	53 %	45 %	-	ns
Treppenhaus etc.				

*In Tabelle nicht ersichtlich: Gruppen mit Werten 3 & 4 (Zufriedenheit: «teils-teils») resp. 5 & 6 («Unzufriedene»).

Tabelle 4.5 Zufriedenheit mit Siedlungsinfrastruktur (Qualität, Komfort)

	Befragung 2002 (N = 171-175)	Befragung 2010 (N = 126-128)		
	Anteil «Zufriedene» (Werte 1 & 2 der 6-stufigen Skala)*		Signifikante Differenzen	Stat. Wert (CV)
Infrastruktur im Haus				
Treppenhaus	77 %	65 %	-	ns
Lift	72 %	69 %	-	ns
Kinderwagenraum	68 %	51 %	- 17 %	.26***
Veloraum	67 %	46 %	- 21 %	.22***
Ausstattung und Angebote				
Zugängliche Dachterrasse	82 %	62 %	- 20 %	.26***
Spielmöglichkeiten	69 %	50 %	- 19 %	.23***
Gestaltung Aussenraum	48 %	34 %	- 15 %	.18**
Grösse Aussenraum	71 %	66 %	-	ns
Siedlungstreffpunkte	53 %	46 %	-	ns
Infrastruktur Aussenraum				
Briefkasten	79 %	77 %	-	ns
Aussenbeleuchtung	63 %	58 %	-	ns
Veloständer	58 %	40 %	- 18 %	.21**
Besucherparkplätze	45 %	46 %	-	ns
Abfallentsorgung	62 %	54 %	-	ns

*In Tabelle nicht ersichtlich: Gruppen mit Werten 3 & 4 (Zufriedenheit: «teils-teils») resp. 5 & 6 («Unzufriedene»).

4.3 Siedlungsleben

a) Siedungsklima und Kontakte in der Siedlung

Die Siedlung Röntgenareal ist in privatem Besitz, gehört also nicht etwa einer Genossenschaft. Für Wohnbaugenossenschaften ist es ein Merkmal, dass sie dem Sozialleben von Siedlungen einen wichtigen Stellenwert einräumen. Das Sozialleben wird aktiv gefördert, zum Beispiel mittels Siedlungskommissionen. Darin vertreten sind BewohnerInnen der jeweiligen Siedlungen, sie nehmen zum Beispiel die Organisation verschiedener Aktivitäten an die Hand (wie Anlässe für Kinder, Siedlungsfeste etc.) und werden nach Bedarf und Möglichkeit durch die Genossenschaft unterstützt. Für privat bewirtschaftete Liegenschaften gehört die

Unterstützung des Soziallebens nicht zu den Usanzen. So ist auch im Röntgenareal nichts Derartiges vorgesehen. Gleichwohl ist klar, dass die BewohnerInnen der neun Gebäude in einem klar abgegrenzten, architektonisch kenntlichen Areal wohnen, dass sie sich gegenseitig wahrnehmen, dass sie untereinander Kontakte pflegen oder sich, gezielt oder ungezielt, aus dem Weg gehen. Die Untersuchung will diesbezüglich in Erfahrung bringen, wie sich das Sozialleben im Röntgenareal gestaltet und wie es von den BewohnerInnen wahrgenommen wird. Zu Beginn der Langzeituntersuchung ergab sich eine durchaus positive Grundstimmung. Viele BewohnerInnen pflegten untereinander gute Kontakte und die Atmosphäre in der Siedlung war gut. So veranstalteten die BewohnerInnen jeweils im Sommer ein Siedlungsfest. Für die vorliegende Schlussuntersuchung stellt sich die Frage, wie sich dies in den zehn Jahren des Bestehens der Siedlung nun entwickelt hat.

Fragen: In der Untersuchung wird das «Siedlungsklima» näher erforscht. Ist die Atmosphäre im Röntgenareal durch starke «Kontrolle» und grosse «Anonymität» und viel «Unsicherheit» geprägt, oder «lässt man sich im Allgemeinen leben», «akzeptiert einander» in der Siedlung und «tut sich auch mal einen Gefallen»? Darüber hinaus wird der Frage nachgegangen, wie rege «nähere Kontakte im Haus und in der Siedlung» sind, welche «Konfliktlinien» zwischen sozialen Gruppen bestehen und wie die BewohnerInnen die «Qualität der Sozialkontakte» insgesamt empfinden.

Siedlungsklima: Der Vergleich der Ergebnisse 2002 und 2010 fördert keine nennenswerten Unterschiede zu Tage. Das Siedlungsklima wird nach wie vor von einer grossen Mehrheit der Haushalte als angenehm und positiv erlebt. So äussern die allermeisten in der Befragung 2010, es «treffe sehr» oder «eher» zu, dass man sich in der Siedlung «gegenseitig leben lässt» (97 %), dass man sich in der Siedlung «sicher fühlt» (95 %), dass man sich «nicht zu stark kontrolliert» (96 %), dass die «soziale Durchmischung gut ist» (84 %) und dass man sich «schon mal einen Gefallen tut» (73 %; vgl. Tabelle 4.6). Etwas weniger Befragte, aber immer noch eine deutliche Mehrheit findet zudem, «alle seien gleichermassen akzeptiert» (61 %) und die Siedlung sei «nicht allzu anonym» (64 %). Hinsichtlich Letzterem ist anzufügen, dass eine allzu grosse Anonymität zwar allgemein als negativ empfunden wird. Es gibt jedoch auch Ausnahmen, die gerade dies zu schätzen wissen und anstreben, sie fühlen sich in einer anonymen Umgebung durchaus wohl. Grundsätzlich, so das zentrale Ergebnis zum Siedlungsklima, herrscht in der Siedlung auch nach 10 Jahren immer noch eine gute Grundstimmung. Die heutige Wahrnehmung deckt sich mit der Einschätzung kurz nach Erstbezug des Röntgenareals.

Nähere Kontakte in der Siedlung: Werden die BewohnerInnen nach ihren näheren Kontakten in der Siedlung gefragt, so zeigen sich vielfältige Linien. Für jeweils mehr als die Hälfte der Haushalte gilt, dass innerhalb der Siedlung auch FreundInnen oder Bekannte von ihnen wohnen, die sie bereits vor ihrer Zeit im Röntgenareal gekannt haben (59 %). Und ebenso gilt für viele, dass sie im Röntgenareal auch neue FreundInnen oder Bekannte gewonnen haben (62 %; vgl. Tabelle 4.7). Sodann gibt jeder zehnte Haushalt an, dass auch Verwandte in der Siedlung wohnen (11 %). Diese Zahlen zeigen, dass innerhalb der Siedlung sowohl viele neue, nähere Kontakte zustande gekommen sind wie auch frühere Kontakte weiter

bestehen. Der Zeitvergleich verweist auf keine nennenswerten Unterschiede. Schon im 2002 bestanden viele eingespielte wie neue Kontakte, diese konnten offenbar über die Zeit hinweg Bestand halten oder wurden durch neue Kontakte ergänzt.

Konfliktlinien: Geht es ums Thema Konflikte, so ist nicht zu erwarten, dass das Zusammenleben in einer Siedlung immer problemlos funktioniert. So zeigen sich auch im Röntgenareal gewisse Konfliktlinien. Sie nehmen allerdings kein aussergewöhnliches oder schwer wiegendes Gewicht ein, sondern liegen in einem erwartbaren Rahmen. Jeweils ein knappes Drittel der Befragten gibt an, dass es «sehr» oder «eher zutrifft», dass sie «Konflikte oder Ärger» mit Kindern (29 %) oder Jugendlichen (29 %) haben (vgl. Tabelle 4.8). Die Kommentare machen deutlich, dass meist «Lärm» der Konfliktpunkt ist, einmal heisst es auch, die Kinder seien «teils sehr frech», diese Nennung ist aber eine Ausnahme. Die Konflikthaftigkeit mit den weiteren erfragten Gruppen liegt tiefer: junge Erwachsene (18 %), ältere Leute (2 %), AusländerInnen (22 %) und SchweizerInnen (11 %). Zum Thema Altersgruppen liegen keine weiteren Bemerkungen der Befragten vor. Grundsätzlich wird von andern BewohnerInnen verursachter «Lärm» mehrmals als Problem genannt, jedoch ohne Bezug auf bestimmte soziale Gruppen. Auch zum Zusammenleben der verschiedenen Nationalitäten und Kulturen gibt es kaum Anmerkungen, welche eine Problemhaftigkeit näher erläutern würden. (Viel eher gibt es dazu positive Bemerkungen; siehe dazu weiter unten bei «Qualität der Kontakte».) Der Datenvergleich der Jahre 2002 und 2010 verweist auf eine hohe Konstanz der Situation. Es hat in dieser Zeit keine nennenswerten (signifikanten) Verschiebungen gegeben. Das heisst, die Konfliktlinien sind innerhalb desselben, bescheidenen Umfangs verblieben.

Qualität der Kontakte: Zu Beginn des Siedlungslebens, 2002, wurde festgestellt, dass im Röntgenareal insgesamt recht viele und auch viele positive, erfreuliche Kontakte stattfinden. Wie nun die jüngste Untersuchung offen legt, blieb die gute Atmosphäre im Laufe der Jahre offenbar erhalten. 2010 zeigt sich sogar eine (nicht signifikante) Tendenz zu noch mehr «guten Kontakten» sowie gleichzeitig eine Abnahme desjenigen Anteils, die im Röntgenareal «selten oder nie Kontakt» pflegen. 39 % der Haushalte geben an, dass sie im eigenen Wohnblock insgesamt «eher gute Kontakte» pflegen; dieser Anteil hat im Vergleich zu 2002 um 10 % zugenommen (vgl. Tabelle 4.9). Um 14 % abgenommen hat indes der Anteil derjenigen, die «selten oder nie Kontakt» pflegen im eigenen Wohnhaus (25 %). Weiter äussern 30 %, dass sie «gute und weniger gute Kontakte» haben. Dass der Austausch im eigenen Wohnblock negativ ist, also «eher» nur «schlechte Kontakte» bestehen, ist selten und liegt wie im 2002 bei 6 %.

Die Zahlen zur Kontaktqualität in der Gesamtsiedlung sehen ähnlich aus wie diejenigen innerhalb der einzelnen Häuser. 35 % pflegen im Röntgenareal insgesamt «eher gute Kontakte» (vgl. Tabelle 4.9). 25 % äussern, sie hätten in der Siedlung gemischte, «gute und weniger gute Kontakte». Für 6 % sind die Kontakte insgesamt «eher schlecht», und kaum Kontakt pflegen 35 % der Befragten.

Die in eigenen Worten formulierten Aussagen zu den Fragen, was den BewohnerInnen an der Siedlung und am Siedlungsleben «besonders gut gefällt», zeigen, dass es gerade die soziale Durchmischung im Röntgenareal ist, die von vielen Leuten positiv wahrgenommen wird. Angesprochen wird die kulturelle Vielfalt, aber auch das Zusammenleben von Menschen verschiedenen Alters sowie das Vorhandensein von Kindern und Familien in der Siedlung.

Über die vielen positiven Aussagen zum Zusammenleben hinaus wird zudem deutlich, dass nicht alle BewohnerInnen ein explizites Siedlungsleben anstreben. Ein Teil fühlt sich gerade dann wohl und zufrieden, wenn sie ihr eigenes Leben leben können und in Ruhe gelassen werden. «Anonymität» ist so durchaus auch positiv zu verstehen.

Im Folgenden sind Beispiele aus Anmerkungen der Befragten zur sozialen Durchmischung angeführt. Es sind Antworten auf die Fragen, was die BewohnerInnen an der Siedlung respektive am Siedlungsleben besonders schätzen:

- Soziale Durchmischung. (4001)
- Multikulti, Jung + Alt, Zusammensetzung und Durchmischung der Leute. (4002)
- Dass sich Schulkinder z. Bsp. in einer Laufgruppe organisiert haben. Dass man öfters Leute trifft, die man kennt. (4002)
- Ambiente. (4004)
- Multikultur. (4005)
- Jährliches Siedlungsfest, die Siedlung lebt! Kinder, Eltern, Ältere, Junge: guter sozialer Mix. (4007)
- Das Röntgenareal als «eigene kleine Stadt» in der Stadt; Menschen zu begegnen mit unterschiedlichem kulturellen Hintergrund. (4009)
- Lebendigkeit, gute Durchmischung, Normalität. (4010)
- Bunte Mischung an Leuten, sehr multikulturell. Man lässt einander in Ruhe, keine Kontrollen, das ist sehr positiv! (4011)
- Ungezwungener Austausch mit Nachbarn, Siedlungsfest, viele Kinder. (4013)
- Nähe zu Nachbarn und Bekannten. (4014)
- Siedlungsfest. (4015)
- Problemloses Zusammenleben mit verschiedenen Kulturen möglich. (4018)
- Spannend (immer etwas los, z. Bsp. Siedlungsfest). (4020)
- Allgemein ist in unserem Haus/Stockwerk ein wohlwollendes Klima – die Siedlung an sich ist nicht sehr relevant. (4022)
- Einbindung der Kinder (Krippe/Spielplatz). (4028)
- Lockere Umgangsformen. (4031)
- Man kann Leute kennenlernen, aber auch anonym sein (nicht zu «familiär»). (4032)
- Dass man einander in Ruhe lässt, kein «aufgezwungenes» Gemeinschaftsleben. (4032)
- Gute soziokulturelle Durchmischung. (4033)
- Sehr grosse Entfaltungsmöglichkeiten durch tolerante Bewohner. (4033)
- Vielfältigkeit der Menschen. (4034)
- Alles. (4035)
- Stimmung im Sommer mit BBQ, viele Kinder, Toleranz. (4036)
- Lebendig. (4038)
- Mischung der verschiedenen Leute. Man akzeptiert einander. (4039)
- Familien mit Kindern im gleichen Alter. (4040)
- Multikulti, wenig Lärmbelästigung. (4041)
- Der Austausch zwischen den Nachbarn, man grüsst sich und redet miteinander. (4051)

- Langjährige Nachbarn, man kennt sich, die Kinder wachsen hier auf, es ist etwas dörflich. (4056)
- Tolerante Atmosphäre. Die Durchmischung von Nationalitäten und verschiedenen Altern. (4057)
- Multikulturell. Man hat immer Gesellschaft. (4058)
- Atmosphäre. Vernetzung mit Familien mit Kindern. (4059)
- Alle Generationen vorhanden. (4060)
- Da kommt mir nichts in den Sinn. Für mich stimmts, wenn alle höflich und respektvoll einander begegnen. Persönlich habe ich diese Höflichkeit und diesen Respekt immer gespürt. (4061)
- Durchmischte Bewohner. (4063)

Tabelle 4.6 Siedlungsklima

	Befragung 2002 (N = 160-174)	Befragung 2010 (N = 122-130)	Signifikante Differenzen	Stat. Wert (CV)
	Anteil «Zufriedene» (Werte 1 & 2 auf 4-stufiger Skala)			
Man lässt sich leben	97 %	97 %	-	ns
Sicherheit	94 %	95 %	-	ns
Kontrolle nicht gross	93 %	96 %	-	ns
Durchmischung	86 %	84 %		ns
Gefallen tun	74 %	73 %	-	ns
Akzeptanz	66 %	61 %	-	ns
Nicht anonym	60 %	64 %	-	ns

Tabelle 4.7 Soziale Netze in der Siedlung

	Freunde/Bekannte von früher		Freunde/Bekannte aus der Siedlung		Verwandte in der Siedlung	
	2002	2010	2002	2010	2002	2010
Ja	63 %	59 %	55 %	62 %	6 %	11 %
In 1 Wohnung	21 %	22 %	18 %	16 %	3 %	9 %
In 2 Wohnungen	19 %	17 %	16 %	13 %	2 %	1 %
In 3 + mehr W.	24 %	20 %	21 %	32 %	2 %	1 %
Nein	37 %	41 %	45 %	39 %	94 %	89 %
Total	100 % N = 175	100 % N = 130	100 % N = 174	100 % N = 130	100 % N = 175	100 % N = 130
Stat. Wert (CV)	ns		ns		ns	

Tabelle 4.8 Konfliktpotenzial in der Siedlung

	Befragung 2002 (N = 137-162)	Befragung 2010 (N = 102-123)	Signifikante Differenzen	Stat. Wert (CV)
	Konflikte/Ärger: «trifft sehr/eher zu»			
Kinder	34 %	29 %	-	ns
Jugendliche	22 %	29 %	-	ns
Junge Erwachsene	16 %	18 %	-	ns
Ältere Leute	4 %	2 %	-	ns
AusländerInnen	18 %	22 %	-	ns
SchweizerInnen	9 %	11 %	-	ns

Tabelle 4.9 Beurteilung der sozialen Kontakte in der Siedlung

	Haus/Block		Gesamtsiedlung	
	2002	2010	2002	2010
Eher gute Kontakte	29 %	39 %	24 %	35 %
Gute und weniger gute Kontakte	26 %	30 %	25 %	25 %
Eher schlechte Kontakte	6 %	6 %	8 %	6 %
Selten oder nie Kontakt	39 %	25 %	43 %	35 %
Total	100 % N = 174	100 % N = 130	100 % N = 173	100 % N = 130
Statistischer Wert (CV)	ns		ns	

b) Fazit zum Siedlungsleben

Die Qualität des Siedlungslebens ist gemäss den Ergebnissen der verschiedenen Befragungen über die Zeit hinweg unverändert gut. Viele BewohnerInnen äussern sich diesbezüglich positiv. Sie fühlen sich wohl im Röntgenareal, man lässt einander leben und kontrolliert sich nicht zu stark. Häufig wird die soziale Durchmischung der BewohnerInnen geschätzt und auch die Sicherheit wird als absolut unproblematisch eingeschätzt. Konflikte gibt es, jedoch liegen sie in einem erwartbaren Rahmen und scheinen durchaus begrenzt zu sein. Es ist im Röntgenareal auch möglich, mehr für sich zu leben und keine oder nur wenig Kontakte in der Siedlung zu pflegen. Dass dafür auch ein Bedarf vorhanden ist, zeigt die Befragung. Befragte, die eine solche Anonymität oder mehr Zurückgezogenheit schätzen, bringen zum Ausdruck, dass gerade auch dies im Röntgenareal möglich ist. Es gibt keinen Zwang zu einem forcierten Sozialleben.

Beobachtbar ist also – auch wenn das Röntgenareal keine Genossenschaftssiedlung ist – dennoch ein gewisses Mass an Siedlungsleben. Dazu gehört auch das jährliche Fest, das in der Befragung viele als einen Höhepunkt erwähnt haben. Der organisierte und geplante Austausch mag geringer sein als in Genossenschaftssiedlungen. Die Ergebnisse machen

indes den Eindruck, dass dies kaum vermisst wird. Die Spontaneität und die zufälligen Kontakte scheinen den Siedlungs-BewohnerInnen zu behagen und zu genügen. Dass darüber hinaus auch feste Bindungen zu FreundInnen, Bekannten und Verwandten im Röntgenareal bestehen, wird in der Untersuchung ebenso deutlich.

4.4 Wohlbefinden im Quartier «Kreis 5»

a) Situation der BewohnerInnen im Quartier

Die Untersuchung schliesst Fragen zum Quartier mit ein, in dem das Röntgenareal steht: dem Kreis 5 in Zürich. Es soll mehr darüber in Erfahrung gebracht werden, wie sich die BewohnerInnen des Röntgenareals in ihrem nahen Umfeld fühlen. Die Untersuchung von 2002, also relativ kurze Zeit nach Erstbezug der Siedlung, hat – nebst einem guten Wohlbefinden im Quartier – verschiedene Problemzonen aufgezeigt. Dazu gehörten die Stichworte Drogenhandel, Verkehr und Schmutz. Darunter litten die Befragten. Daneben zeigte sich eine gute Zufriedenheit mit der Quartierinfrastruktur und verschiedenen Angeboten im nahen Umfeld. Allerdings wurden auch Lücken verzeichnet, insbesondere bei den Angeboten und Infrastrukturen für Kinder, bei öffentlich nutzbaren Räumen und (Jugend-)Treffpunkten.

Fragen: Erfragt wurden das «Wohlbefinden» der Röntgenareal-BewohnerInnen im Quartier und ihre Einschätzung zu «Verkehr», «Drogenhandel» und «Sicherheit der Bevölkerung». Darüber hinaus sollte in Erfahrung gebracht werden, wo die Einkäufe für den täglichen Bedarf gemacht werden: im «Quartier» selbst, in der «City» oder «andernorts in der Stadt» oder «ausserhalb». Von Interesse ist es auch zu erfahren, wie viele BewohnerInnen nicht nur im Kreis 5 leben, sondern gleichzeitig auch dort arbeiten. Und schliesslich wurde die Beurteilung der Infra- und Angebotsstruktur im Quartier anhand von 14 Aspekten zu den Dimensionen «Grundinfrastruktur» (Einkaufsgelegenheiten und öffentlicher Verkehr), «Essen und Trinken» (Cafés und Restaurants; Kioske, Imbisse und Take-Aways), «Kinder und Schule» (Kindergärten und Schulen; Kinderhorte/-krippen; Spielplätze), «Freizeit» (Grünflächen und Parks; Kultur und Unterhaltung; Erholung Sport und Fitness) und «Soziokultur» (Treffpunkte im Quartier; Treffpunkte für Jugendliche; Räume für private Feste; Gemeinschaftszentrum) detailliert nach Angebotsumfang und Zufriedenheit eruiert.

Wohlbefinden im Quartier: Die BewohnerInnen des Röntgenareals fühlen sich in ihrem Quartier wohl. Drei von vier Befragten äussern, sie fühlen sich «sehr wohl» (77 %). Weitere 19 % sagen, sie fühlen sich «eher wohl» (vgl. Tabelle 4.10). «Eher» oder «gar nicht wohl» fühlt sich eine Minderheit, nämlich 5 %. Im Vergleich zur Erstuntersuchung 2002, die bereits auf ein hohes Wohlbefinden der Quartier-BewohnerInnen hinwies, ist dieses tendenziell sogar nochmals angestiegen (nicht signifikant). 11 % mehr Befragte fühlen sich 2010 im Vergleich zu 2002 «sehr wohl».

Problemwahrnehmung im Quartier: Der Verkehr wird im Kreis 5 nach wie vor als ein gewichtiges Problem wahrgenommen. Die Hälfte der Befragten empfindet den Verkehr als «Problem im Quartier» (49 %; vgl. Tabelle 4.11). Der Anteil ist im Vergleich zu 2002 (47 %)

unverändert hoch geblieben. Der Verkehr erweist sich als konstanter Stein des Anstosses im Quartier.

Deutlich an Brisanz verloren hat das Problem «Drogenhandel». Während es 2002 mit Abstand an erster Stelle stand – eine grosse Mehrheit von 77 % empfanden damals den Drogenhandel als Problem – ist der Anteil mittlerweile auf weniger als die Hälfte gesunken. Heute äussern 35 %, der Drogenhandel sei ein Problem im Quartier. Die Problematik wurde mittlerweile sogar vom Thema «Verkehr», das neu an erster Stelle steht, überholt.

Die «Sicherheit der Bevölkerung» ist im Empfinden der meisten Röntgenareal-BewohnerInnen gewährleistet. 19 % beurteilen die Sicherheit der Bevölkerung als Problem. Die grosse Mehrheit dagegen sieht hier kein Problem. Die Beurteilung deckt sich mit der Situation von 2002.

Einkaufsort für Lebensmittel und den täglichen Bedarf: Der häufigste Einkaufsort für Lebensmittel und Dinge des täglichen Gebrauchs ist das Quartier. Mehr noch als im 2002 kaufen die BewohnerInnen 2010 im Quartier ein (+ 9 %; vgl. Tabelle 4.12). 95 % in der jüngsten Untersuchung geben an, dass sie Lebensmittel und Dinge für den täglichen Bedarf in der nächsten Umgebung einkaufen. Nur noch 4 % tun dies in der Innenstadt und 2 % in andern Quartieren.

Ausbildungs- und Arbeitsorte der Röntgenareal-BewohnerInnen: Die Ausbildungs- und Arbeitsorte der Röntgenareal-BewohnerInnen befinden sich 2010 an ähnlichen Orten wie 2002. Rund jede vierte Person arbeitet in der Nähe respektive ist im Kreis 5 in Ausbildung (26 %; vgl. Tabelle 4.13). Jede zehnte Person ist in den umliegenden Kreisen 3, 4 oder 6 beschäftigt oder in Ausbildung (10 %). Die meisten BewohnerInnen sind nach wie vor in andern Kreisen der Stadt beschäftigt respektive in Ausbildung (42 %). Gut jede fünfte Person ist Wegpendlerin: Sie begibt sich für ihre Arbeit oder Ausbildung nach ausserhalb der Stadt (22 %).

Beurteilung von Infrastruktur und Angeboten im Quartier: Für die Beurteilung der Infrastruktur und von Angeboten im Quartier wurden 14 konkrete Aspekte vorgegeben. Dazu gehören die Grundinfrastruktur (Läden und öffentlicher Verkehr), Möglichkeiten für Essen und Trinken, Angebote für Kinder und Schulen, Freizeitangebote und soziokulturelle Angebote. Die Auswertung der jüngsten Untersuchung verweist auf deutliche Verbesserungen in der Einschätzung. Insgesamt wurden 6 der 13 Infrastrukturvorgaben signifikant positiver beurteilt, und auch die weiteren Aspekte wurden mit einer Ausnahme tendenziell positiver beurteilt (allerdings nicht signifikant).

Die Zahlen sind eindrücklich: Zwischen 98 % und 100 % beurteilen die Angebote in den Bereichen «Einkaufsgelegenheiten» (98 %), «Tram und Bus» (99 %), «Cafés und Restaurants» (100 %) sowie «Kiosk, Imbiss, Take-Away» (99 %) als genügend respektive zufriedenstellend. Sowohl was die Grundinfrastruktur des täglichen Lebens anbelangt, das heisst

Läden und öffentlicher Verkehr, als auch was den Gastrobereich betrifft, sind die Befragten praktisch ausnahmslos zufrieden.

Ebenso ist die Zufriedenheit mit der für Kinder nötigen Infrastruktur gross: «Kindergärten, Schulen» (93 %), «Spielplätze» (84 %) und «Kinderhorte/-krippen» (82 %). Die Einschätzung der ersten beiden Aspekte hat sich tendenziell, die Situation der Kinderhorte und -krippen hat sich signifikant verbessert. 15 % mehr Befragte erachten das Angebot der Kinderhorte und -krippen jetzt im Vergleich zu 2002 als genügend. Werden die Ergebnisse in der vertieften Analyse nach Haushalten mit und ohne Kinder sowie nach der Höhe des Haushaltseinkommens kontrolliert, so zeigen sich keine signifikanten Unterschiede zwischen den jeweiligen Gruppen. Das heisst, die Einschätzung von kinderlosen Haushalten ist ähnlich positiv wie diejenige von Haushalten mit Kindern. Und es gilt: Die Einschätzung von Haushalten mit tieferen Haushaltseinkommen ist ähnlich positiv wie diejenigen von Haushalten mit höherem Haushaltseinkommen.

Beträchtlich gestiegen ist auch die Zufriedenheit im Freizeitbereich, so besonders mit dem «Grünflächen- und Parkangebot» (85 % Zufriedene) und mit den Angeboten respektive der Infrastruktur im Bereich «Erholung, Sport, Fitness» (85 %). Es sind im 2010 jeweils 25 % mehr Befragte als im 2002, die eine positive Beurteilung abgeben. Im Bereich «Kultur und Unterhaltung» (93 %) ist die Zufriedenheit konstant hoch geblieben.

Im Bereich Soziokultur finden sich dagegen kritische Stimmen. Zwar ist die Zufriedenheit mit den «Treffpunkten im Quartier» hoch: Neun von zehn Befragten sind damit zufrieden (90 %). Möglicherweise wurden unter «Treffpunkte im Quartier» auch öffentliche Lokale wie Bars, Take-Aways, Kino mit Bar (RiffRaff-Kino im Kreis 5) etc. verstanden, die in den letzten Jahren zahlenmässig zugenommen haben, und nicht primär Angebote des soziokulturellen Bereichs mit kostenlosen Treffpunkten, die im Quartier nach wie vor selten sind. Kritik erhält auch die Beurteilung des Umfangs von «Treffpunkten für Jugendliche» (65 %), «Räume für private Feste» (63 %) und «Gemeinschaftszentrum» (58 %). Ein Drittel bis fast die Hälfte der Befragten finden die diesbezüglichen Angebote, ähnlich wie schon 2002, ungenügend und in diesem Sinn die Situation unbefriedigend. 2010 wird das Angebot «Gemeinschaftszentrum» in der Tendenz kritischer beurteilt als 2002 (- 10 % Zufriedene).

Tabelle 4.10 Wohlbefinden im Quartier

	2002	2010	Signifikante Differenzen
Sehr wohl	66 %	77 %	-
Eher wohl	29 %	19 %	-
Eher/gar nicht wohl	5 %	5 %	-
Total	100 % N = 174	100 % N = 129	ns

Tabelle 4.11 Probleme im Quartier

	2002	2010	Signifikante Differenzen	Stat. Wert (CV)
Verkehr	47 %	49 %	-	ns
Drogenhandel	77 %	35 %	- 32 %	.42***
Sicherheit der Bevölkerung	27 %	19 %	-	ns

Tabelle 4.12 Einkaufsort für Lebensmittel und täglichen Bedarf

	2002	2010	Signifikante Differenzen
Quartier	86 %	95 %	+ 9 %
Innenstadt, City	11 %	4 %	- 7 %
Anderer Stadtteil	3 %	2 %	- 1 %
Total	100 % N = 175	100 % N = 129	CV .14**

Der statistische Wert bezieht sich auf die Gruppenteilung «Quartier» vs. «Innenstadt und anderer Stadtteil».

Tabelle 4.13 Arbeits-/Ausbildungsort der BewohnerInnen (Mehrfachangaben)

	2002	2010
Kreis 5	22 %	26 %
Nachbarkreise 3, 4 oder 6	14 %	10 %
Stadt Zürich: übrige Kreise	42 %	42 %
Kanton Zürich und ausserkantonale	22 %	22 %
Total	100 % N = 259	100 % N = 129

Tabelle 4.14 Beurteilung von Infrastruktur und Angeboten im Quartier

	Befragung 2002 (N = 50-171)*	Befragung 2010 (N = 51-129)*		
	Angebot: «genug/zufrieden damit»		Signifikante Differenzen	Stat. Wert (CV)
Grundinfrastruktur				
Einkaufs- gelegenheiten	94 %	98 %	+ 4 %	.12*
Tram und Bus	96 %	99 %	-	ns
Essen und Trinken				
Cafés und Restaurants	94 %	100 %	+ 6 %	.16**
Kiosk, Imbiss, Take- Away	96 %	99 %	-	ns
Kinder und Schule				
Kindergärten, Schulen	83 %	93 %	-	ns
Kinderhorte/- krippen	65 %	82 %	+ 17 %	.18*
Spielplätze	73 %	84 %	-	ns
Freizeit				
Grünflächen, Parks	60 %	85 %	+ 25 %	.27***
Kultur und Unterhaltung	92 %	93 %	-	ns
Erholung, Sport, Fitness	60 %	85 %	+ 25 %	.27***
Soziokultur				
Treffpunkte im Quartier	86 %	90 %	-	ns
Treffpunkte für Jugendliche	64 %	65 %	-	ns
Räume für private Feste	57 %	63 %	-	ns
Gemeinschafts- zentrum	68 %	58 %	-	ns

*N ist tief bei Fragen, die nicht alle Befragten betreffen wie Kinder- und Jugendangebote.

b) Fazit zum Wohlbefinden im Quartier

Das Wohlbefinden im Quartier, dies hat die Erstbefragung gezeigt, war bereits im 2002 hoch. Die jüngste Befragung von 2010 verweist nun nochmals auf einen Anstieg des Wohlbefindens. Die positive Beurteilung gilt mit einer Ausnahme für alle Bereiche: für die Grundinfrastruktur (Läden und öffentlicher Verkehr), Cafés und Restaurants, Kinderhorte und -krippen sowie für das Grünflächen- und das Erholungs-, Fitness- und Sportangebot. In diesen Bereichen ist das Urteil nochmals günstiger ausgefallen als 2002. Insgesamt ist 2010 in den Bereichen Grundinfrastruktur, Essen und Trinken, Kinder und Schulen sowie Freizeit durchwegs eine hohe Zufriedenheit festzustellen. Den BewohnerInnen des Röntgenareals gefällt es im Kreis 5 und die vorhandenen Angebote erfüllen ihre Bedürfnisse.

Ausnahme ist der Bereich Soziokultur. Fast die Hälfte äussert hinsichtlich des Themas Gemeinschaftszentrum Kritik und jeweils ein Drittel der Befragten bemängelt das Angebot der Räume für private Feste und die Möglichkeit von Treffpunkten für Jugendliche im nicht-kommerziellen Bereich. Im Bereich Soziokultur werden also nach wie vor Verbesserungen gewünscht. Dies dürfte umso akzentuierter sein, als die Kinderzahl respektive die Zahl der Jugendlichen im Röntgenareal in den letzten Jahren zugenommen hat.

Die Daten zeigen darüber hinaus, dass die BewohnerInnen des Röntgenareals im Quartier verankert sind. Sie haben einen Bezug zum Quartier, so kaufen sie zum Beispiel häufig dort ein, mehr noch als früher. Die BewohnerInnen fühlen sich wohl und nehmen den Kreis 5 – abgesehen vom Verkehr – nicht mehr als Problemquartier wahr. Vielmehr gilt: Der Kreis 5 ist heute in den Augen der BewohnerInnen ein vorteilhaftes und tolles Quartier mit genügend Angeboten und Infrastruktur.

5 Zusammenfassung und Schlussfolgerung

5.1 Soziodemografie der Siedlung

In der Siedlung leben viele Familien mit Kindern

Haushalte mit Kindern sind überdurchschnittlich häufig in der Siedlung verblieben. Drei Viertel der ErstbezügerInnen mit Kindern wohnen nach wie vor im Röntgenareal. Offensichtlich ist das Röntgenareal insbesondere auch für solche Haushalte attraktiv geblieben. Dies gilt gleichermaßen für Familien ausländischer und schweizerischer Herkunft. Der hohe Anteil an grossen Wohnungen kommt dem Bedürfnis dieser Zielgruppe entgegen. Insgesamt hat die Zahl der Haushalte mit Kindern sogar deutlich zugenommen zwischen 2000 und 2010. Zu Beginn lebten in jedem fünften Haushalt Kinder (20 %). Mittlerweile leben fast in jedem dritten Haushalt Kinder (30 %). Dieser Anteil liegt markant höher als der städtische Durchschnitt, der gemäss Volkszählung 2000 bei 21 % lag.¹⁷

Im Vergleich zur Stadt Zürich: niedrige Umzugsrate in der Siedlung

Die Hälfte der BewohnerInnen ist dem Röntgenareal seit Beginn treu geblieben. Sie wohnen mittlerweile gut 10 Jahre in der Siedlung. ErstbezügerInnen stellen weiterhin die grösste Mietergruppe dar: Sie kamen und blieben in der Siedlung im Kreis 5 in Zürich (51 %). Rund ein Viertel der MieterInnen ist zwischen 2000 und 2005 eingezogen (27 %). Die weiteren BewohnerInnen (21 %) zogen zwischen 2006 und 2010 neu ein. Die Umzugsrate liegt in der Siedlung klar unter dem städtischen Durchschnitt von 20 % pro Jahr. Zwar sind jüngere Personen, Einpersonenhaushalte und Haushalte ohne Kinder häufiger ausgezogen. Es ist indes kein ausgeprägt selektiver Wegzug zu beobachten.

Keine Inserate: Die Siedlung ist nach wie vor begehrt

Das Röntgenareal ist als Wohnort nach wie vor begehrt. In den mittlerweile 10 Jahren Nutzungsdauer musste die Verwaltung kein einziges Inserat für die Vermietung der 317 Wohnungen erscheinen lassen. Im Gegenteil: Es besteht eine lange Warteliste von Leuten, die in die Siedlung einziehen möchten und die Verwaltung erhält regelmässig Anfragen für freie Wohnungen.

Soziale Vielfalt hat Bestand im Röntgenareal

Die Siedlung Röntgenareal ist, entgegen ab und zu gehörter Äusserungen, nicht zum «Ghetto» verkommen und weist auch keine solchen Tendenzen auf. Im Gegenteil: Das Röntgenareal setzt sich aus einer «bunten» Vielfalt an BewohnerInnen zusammen. Es scheinen keine Einzelgruppen negativ zu dominieren und es zeigen sich auch keine markanten Konfliktlinien, die über ein übliches Mass hinausgehen. Dies ist nicht zuletzt den Kommentaren der befragten BewohnerInnen zu entnehmen. Viele schätzen die breite Sozialstruktur der Siedlung und äussern explizit, dass die gemischte Struktur zu ihrem Wohlbefinden beiträgt.

¹⁷ Neuere Zahlen zu Haushalten mit Kindern sind zurzeit nicht verfügbar.

Tendenz zur Verschiebung sozialer Milieus

Die gemischte Sozialstruktur der Siedlung ist in den 10 Jahren ihres Bestehens in den Grundzügen erhalten geblieben: Im Röntgenareal leben Erwachsene und Kinder, Junge und Ältere, SchweizerInnen und AusländerInnen sowie Menschen aus verschiedenen sozio-kulturellen Milieus. Allerdings zeigen sich auch gewisse Tendenzen zu Verschiebungen. So hat der Anteil der Haushalte mit VertreterInnen aus unqualifizierten Berufen und/oder mit Vollzeithausfrauen signifikant abgenommen (von 24 % auf 14 %). Parallel dazu hat der Anteil an Haushalten mit VertreterInnen moderner und kreativer Berufe (Marketing, Werbung, PR, IT-Bereich, Design, Kunst, Medien, Gesundheitsberufe etc.) in der Tendenz zugenommen. Vor allem wurden InteressentInnen dieser Milieus in den letzten Jahren überdurchschnittlich häufig berücksichtigt respektive gab es offenbar eine diesbezüglich grosse Nachfrage. Es ist damit eine gewisse Tendenz zur Verschiebung der sozialen Milieus feststellbar. Der Prozess der Gentrifizierung im Quartier wird auch in der Siedlung Röntgenareal spürbar.

5.2 Wohnen und Zusammenleben im Röntgenareal

Wunschziel Röntgenareal: Wohnraum, Lage und Mietzins werden geschätzt

Die Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen mit ihrem Wohnort ist – seit dem Bezug der Siedlung – nach wie vor sehr hoch. Drei von vier Haushalten sind mit der Wohnung insgesamt und mit dem Preis-/Leistungsverhältnis zufrieden (72 % resp. 78 %). Geschätzt wird insbesondere das viele Licht, das die grossen Fenster auf jeweils zwei Seiten in die Wohnung lassen, sowie der Grundriss mit dem grosszügigen Wohnzimmer und dem zur Küche hin offenen Wohnraum. Auch die Balkone ab dem ersten Stockwerk sowie die Gartensitzplätze der Erdgeschosswohnungen werden gelobt und geschätzt.

Noch mehr Befragte als 2002 geben 2010 an, die Wohnung im Röntgenareal habe ihrem Wunschziel entsprochen (2002: 56 %; 2010: 69 %). Wie sehr die zentrale Lage der Siedlung geschätzt wird, kommt in den Kommentaren der Befragten immer wieder zum Ausdruck. Massgeblich sind die Nähe zur City und zum Bahnhof, aber auch die Tatsache, dass sich die Siedlung im mittlerweile beliebten Kreis 5 befindet.

Sozialer Austausch und Eigenleben: gutes Siedlungsklima ohne besondere Konflikte

Viele BewohnerInnen des Röntgenareals schätzen den Austausch innerhalb der Siedlung. So pflegen über zwei Drittel im eigenen Block ausschliesslich oder zum Teil gute Kontakte (ausschliessliche gute Kontakte: 39 %; gute und weniger gute Kontakte: 30 %). Die Kontakte in der Gesamtsiedlung sind ähnlich gut. Drei von fünf Haushalten geben zudem an, dass in andern Wohnungen des Areals FreundInnen oder Bekannte von ihnen wohnen.

Ausschliesslich schlechte Kontakte sind mit 6 % selten. Dagegen äussert jeder vierte Haushalt, dass er im eigenen Haus, und jeder dritte Haushalt, dass er in der Gesamtsiedlung kaum Kontakte pflege (25 % resp. 35 %). Möglich sind offenbar verschiedene Lebensformen: ein reger sozialer Austausch oder aber ein Leben und Wohnen für sich, ohne grossen Bezug zu andern SiedlungsbewohnerInnen.

Das Konfliktpotenzial der Siedlung ist im Vergleich von 2002 und 2010 nicht angestiegen. Zwar sorgen soziale Gruppen ab und an für Ärger. Zutreffend ist dies vor allem für Kinder und Jugendliche, durch die sich die Erwachsenen schon mal gestört fühlen; dies äussern je 29 %. Indes ist der Umfang des Kritikpotenzials, obwohl inzwischen mehr Kinder und Jugendliche im Röntgenareal leben, auf dem gleichen Niveau verblieben. Die BewohnerInnen äussern häufig, man lasse einander leben in der Siedlung (97 %), man fühle sich in der Siedlung sicher (95 %) und man kontrolliere sich nicht zu stark (96 %). Wiederholt nennen die SiedlungsbewohnerInnen «multikulti» als positives Merkmal zur Beschreibung ihrer Siedlung und des Zusammenlebens. Auch heisst es zur Beschreibung der Atmosphäre einmal, die Siedlung sei «etwas dörflich».

Renovationsbedarf kündigt sich an: beobachtbar ist ein deutlicher Anstieg der Kritik

Nach wie vor ist die Siedlung beliebt und begehrt und die MieterInnen kommen grossenteils gut miteinander aus – in einen Satz gefasst: Sie schätzen das Röntgenareal und leben gern dort. Kritik konzentriert sich indes auf die Bausubstanz, die Materialien, Apparate und die Ausseninfrastruktur. Mängel wurden zwar schon in den früheren Erhebungen benannt. Jedoch sind sie im 2010 signifikant häufiger geworden, in den quantitativen wie in den qualitativen Angaben der Befragten.

Lobten 2002 noch drei Viertel der Befragten die allgemeine Bauqualität (78 %), so ist der Anteil auf 29 % stark gesunken. Fanden ursprünglich 48 % die verwendeten Baumaterialien «sehr gut» oder «gut», so sind es im 2010 nur noch 23 %. Auch werden die Kücheneinrichtung, Waschmaschine und Tumbler, Elektroanschlüsse und Schallisolation zwischen den Wohnungen deutlich häufiger kritisiert. Sodann hat die Kritik hinsichtlich der Infrastruktur im Aussenraum zugenommen (Gestaltung Aussenraum und Spielmöglichkeiten). Kommentare der BewohnerInnen verdeutlichen, dass sie insgesamt verschiedentlich Mängel und Abnutzungserscheinungen feststellen. Es werden, so zeigt die Befragung, Renovations- und Erneuerungsanliegen geltend gemacht.

Die Beurteilung der Bauqualität durch die BewohnerInnen hat sich 2010 im Vergleich zu 2002 markant verschlechtert. Es ist aus ihrer Sicht an der Zeit, dass sich die Verwaltung verstärkt um den Bau und seine Infrastruktur und Ausstattung kümmern sollte. Offen bleibt diesbezüglich die Einschätzung vonseiten von Fachleuten, wie sie die Situation beurteilen würden, sowie die Frage, inwiefern die von den BewohnerInnen erwähnten Alterserscheinungen und Qualitätsverminderungen nach 10 Jahren im erwartbaren Rahmen zeitgleich erstellter Überbauungen liegen oder inwiefern diese ein normales, heutiges Mass übersteigen.

5.3 Einschätzungen zum Quartier

Den BewohnerInnen des Röntgenareals gefällt ihr Quartier, die Infrastruktur wird geschätzt und die Angebote werden gern und intensiv genutzt

Jede vierte Person, die im Röntgenareal wohnt, arbeitet auch im Kreis 5 oder ist dort in Ausbildung (26 %). Sehr hoch ist die lokale Bindung, wenn es um den täglichen Einkauf geht. 95 % der BewohnerInnen des Röntgenareals geben an, dass sie Lebensmittel und Dinge des täglichen Gebrauchs am häufigsten im Quartier einkaufen. Dieser Anteil ist im Vergleich zu 2002 um 9 % gestiegen.

Positiv verbessert hat sich im Vergleich zu 2002 die Beurteilung der lokalen Infrastruktur. Die Zufriedenheit war bereits hoch und ist nochmals angestiegen. So werden die Einkaufsgelegenheiten im Quartier, der öffentliche Verkehr sowie das Angebot an Cafés und Restaurants und an Kiosken und Take-Aways von den allermeisten gelobt (98 % bis 100 %).

Die Zufriedenheit mit dem Angebot an Kinderhorten und Kinderkrippen hat sich im Vergleich zu 2002 deutlich erhöht. 82 % der Befragten sind 2010 mit dem Angebot zufrieden (+ 17 %). Auch sonst ist die Zufriedenheit im Bereich Kinder und Schulen gross; 84 % sind mit dem Spielplatzangebot zufrieden und 93 % mit den Kindergärten und den Schulen.

Die hohe Zufriedenheit mit dem Angebot an Schulen, Kindergärten, Kinderhorten, Kinderkrippen und Spielplätzen gilt gleichermassen für kinderlose Haushalte wie für Haushalte mit Kindern und ebenso für Haushalte mit tieferem und solche mit höherem Einkommen.

Eine hohe Zufriedenheit wird auch hinsichtlich der Freizeitinfrastruktur festgestellt: Grünflächen und Parks im Quartier (85 % Zufriedene), Kultur und Unterhaltung (93 % Zufriedene) sowie Erholung, Sport und Fitness (85 % Zufriedene).

Ein Mangel wird im Bereich Soziokultur vermerkt. Zwar ist die Zufriedenheit mit «Treffpunkten im Quartier» sehr hoch (90 %). Vermutlich sind aber hierzu durchaus auch Bars und Restaurants gezählt worden, die zum privatwirtschaftlichen Gastrobereich gehören. Ein Drittel bis fast die Hälfte der Befragten befindet hingegen, es gebe zu wenig Treffpunkte für Jugendliche (dies äussern 35 %), Räume für private Feste (37 %), und es bestehe ein Mangel an einem Gemeinschaftszentrum im Quartier (42 %).

Insgesamt zeigt sich, dass die BewohnerInnen das Quartier sehr schätzen und dass sie es intensiv nutzen.

Drogenproblematik im Rückgang, Verkehr bleibt, Gentrifizierungskritik wächst

2002 wurde der Drogenhandel noch als Problem Nummer eins im Quartier eingestuft. 77 % der Befragten empfanden den Drogenhandel als Problem. Dies hat sich in der Zwischenzeit markant verändert. Noch jeder dritte Haushalt (35 %) erachtet den Drogenhandel im Quartier als Problem. An erste Stelle gerückt ist damit der Verkehr: 49 % erachten den Verkehr im und durch das Quartier als Problem. Dieser Anteil ist zwar nicht grösser geworden, aber

auch nicht kleiner. Die Hälfte der BewohnerInnen des Röntgenareals erachtet die Verkehrsbelastung im Quartier als problematisch.

Gleichzeitig deuten weitere Äusserungen der Befragten darauf hin, dass die soziostrukturellen Entwicklungstendenzen im Quartier mittlerweile verstärkt kritisch wahrgenommen werden. So wird vermerkt, es sei im Kreis 5 «zu trendy». Es störe, dass «alles renoviert und teurer und chicer» werde. Negativ fallen die «Künstlichkeit des Lebensstils – over-style, over-price» auf sowie die «Aufwertungen und der Zuzug von 'DINKS' [double income no kids]». Und jemand schreibt: «Gentrification im Kreis 4 und 5 verdrängt zu viele Kreative, Kleinunternehmen und Leute, die günstigen Wohnraum brauchen.» Wiederholt wird in diesem Zusammenhang auch der Verkehr erwähnt, der die BewohnerInnen stört, vor allem der Suchverkehr für Parkplätze sowie der am Wochenende als vermehrt wahrgenommene Verkehr und Lärm des Freizeitbetriebs.

Gentrifizierung war bei den Befragten bereits im 2002 und im 2004 ein Thema. Allerdings haben sie in der jüngsten Untersuchung, 2010, nun deutlich an Gewicht gewonnen. Einerseits scheint zurzeit die Zufriedenheit mit der Infrastruktur und den Angeboten auf einem Höhepunkt angelangt zu sein. Eine noch bessere Beurteilung ist kaum mehr möglich. Andererseits hat gleichzeitig die Gentrifizierungskritik spürbar zugenommen. Es scheint, die Wohnbevölkerung möchte die Entwicklung jetzt anhalten und der Tendenz des «Nochmehr» Einhalt gebieten.